

Ruimtelijke onderbouwing

“Zand 1 Bakel”

Projectlocatie

Zand 1, Bakel

Omschrijving project

Bestemmingsplan, wijziging bestemming

Projectnummer:

DN58.R001

Datum en versie rapportage:

4 november 2016, versie 3

Opdrachtgever

Bernard van den Heuvel
Zand 1
5761 RM Bakel

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburo
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-tekenburo.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opzet bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	6
3.2.2	Verordening ruimte 2014	8
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Nota vrijkomende agrarische bedrijven	15
3.3.2	VAB-beleid	16
3.3.3	Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”	17
3.3.4	Integrale herziening bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel”	19
4.	Ruimtelijke aspecten	21
4.1	Natuur	21
4.1.1	Gebiedsbescherming	21
4.1.2	Soortenbescherming (Flora- en Fauna)	22
4.2	Landschappelijke waarden	22
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.3.1	Cultuurhistorische en aardkundige waarden	24
4.3.2	Archeologische waarden	26
4.4	Ontsluiting en parkeren	27
4.4.1	Ontsluiting	27
4.4.2	Parkeren	27
5.	Milieuaspecten	28
5.1	Bodem	28
5.2	Water	28
5.3	Bedrijven en milieuzonering	29
5.4	Geluid	31
5.5	Luchtkwaliteit	31
5.6	Geurhinder	32
5.6.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	33
5.6.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	34
5.7	Externe veiligheid	34
6.	Waterparagraaf	36
6.1	Watertoets	36
6.2	Waterbeleid	36
6.3	Oppervlaktewater	38
6.4	Grondwater	38
6.5	Afvoer hemelwater	39

7.	Uitvoerbaarheid	40
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
7.2	Economische uitvoerbaarheid	40
8.	Juridische verantwoording	41
8.1	Algemene opzet	41
8.2	Toelichting op de verbeelding	41
8.3	Toelichting op de regels	41

Bijlagen

Bijlage 1	Situatieschets beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 4	Rapportage historisch vooronderzoek

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De heer B. van den Heuvel (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens de agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Zand 1 te Bakel (hierna: het plangebied) te wijzigen naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming om hier het reeds gevestigde bouwbedrijf planologisch vast te leggen. Op de locatie zijn de agrarische activiteiten reeds beëindigd. De activiteiten ten behoeve van het bouwbedrijf vinden plaats binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld. Het perceel heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduidingen “invloedszone peelandbreuk” en “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied wonen”.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan; op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt en worden eventuele niet-agrarische activiteiten mogelijk gemaakt als nevenactiviteit. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is niet toegestaan.

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied op te stellen. Zij heeft aan de initiatiefnemer te kennen gegeven dat het mogelijk is het plan mee te nemen in deze procedure, mits uitgewerkt en onderbouwd. Een principeverzoek om medewerking is reeds ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde wijziging van het agrarisch bedrijf. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 300 meter ten noorden van de kern Bakel. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie U, nummers 484, 485, 487, 501 en 502.

Het plangebied wordt aan de zuidoostelijke zijde begrensd door de weg Zand. Ten noordwesten is het sportpark van Bakel gelegen. Aan de noord-, oost- en zuidzijde van het plangebied grenst het plangebied aan landbouwgronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven, enkele burgerwoningen en sportvoorzieningen.

Figuren 1, 2 en 3 tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto omgeving plangebied



Figuur 3: Luchtfoto plangebied

1.3 Opzet bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming in een niet-agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Zand 1 te Bakel. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld met een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op de locatie Zand 1 te Bakel sprake van een bestaand agrarisch bouwvlak van een voormalige veehouderij, met een oppervlakte van circa 1,3 hectare. Het agrarisch bedrijf is sinds 2003 beëindigd. De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de activiteiten van het gevestigde bouwbedrijf, dat door de initiatiefnemer wordt geëxploiteerd.

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld. Het perceel heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduidingen “invloedszone peelrandbreuk” en “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied wonen”.

Binnen het plangebied is aan bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Drietal voormalige rundvee- en varkensstallen.

De volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 4: Situatieschets bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

In de beoogde situatie wordt de oppervlakte van het bestemmingsvlak (tevens bouwvlak) teruggebracht naar maximaal 5.000 m². Binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsvlak zijn de volgende gebouwen en voorzieningen aanwezig:

- Bestaande bedrijfswoning: dit betreft een beeldbepalende boerderij;
- Werkplaats: ten behoeve van de bouwactiviteiten van het bedrijf: oppervlakte circa 620 m²;
- Kantoor: oppervlakte circa 100 m²;
- Tweetal bedrijfsgebouwen: ten behoeve van opslag van materialen en materieel: oppervlakte gebouw 1: 350 m²; oppervlakte gebouw 2 (voormalige aardappelschuur): 200 m².

De bestaande en vergunde bedrijfsgebouwen blijven in tact. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats; enkel het gebruik van de gebouwen wordt gewijzigd.

b

v

Het bedrijf is reeds gedeeltelijk landschappelijk ingepast. In de beoogde situatie wordt conform het opgestelde erfbeplantingsplan extra beplanting aangebracht.

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

Binnen de huidige bestemming mogen niet-agrarische bedrijfsactiviteiten niet als hoofdactiviteit plaatsvinden.

In het bestemmingsplan "Gemert-Bakel, Buitengebied 2010" van de gemeente Gemert-Bakel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) genoemd (artikel 31.7 van het vigerende bestemmingsplan).

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er echter voor gekozen om het plan mee te laten nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het versterken van de ruimtelijk-economische structuur. Voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt, waarbij sprake is van een afname van milieubelastende stoffen doordat is de vergunning voor het houden van dieren ingetrokken en het exploiteren van een veehouderij niet meer mogelijk is op de locatie (sanerings- en verplaatsingslocatie). Dit komt de kwaliteit van het woon- en leefklimaat ten goede.

3.2 Provinciaal beleid

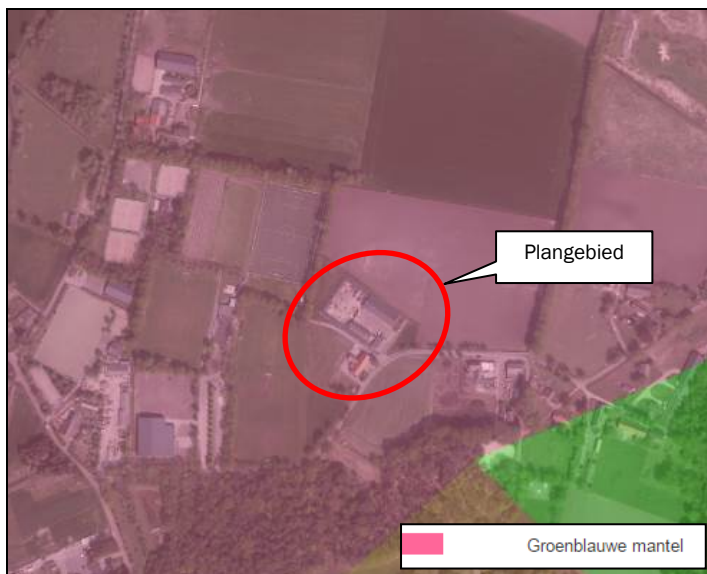
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de "Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014" vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal-cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur "landelijk gebied" en de "groenblauwe structuur".

Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. Dit kan door ontwikkelingsmogelijkheden voor functies te bieden die daaraan bijdragen. Hiermee wil de provincie een positieve ontwikkeling bereiken in het functioneren van het watersysteem en in de biodiversiteit en daarmee ook de landschappelijke contrasten in Brabant versterken.

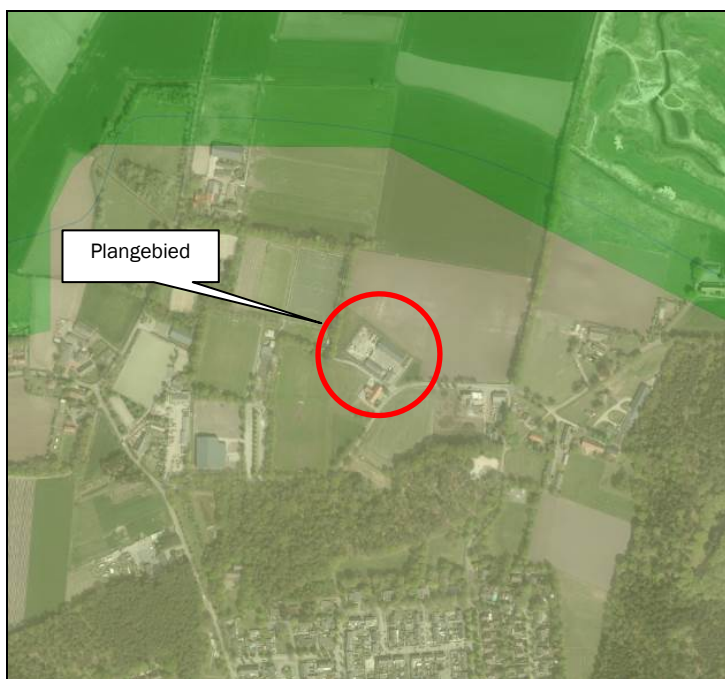
Het plangebied is gelegen in de structuur "groenblauwe mantel" (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede kaart "Structurenkaart" Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De groenblauwe mantel is nodig voor de bescherming, maar vooral ook de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem.

De visiekaart van de Structuurvisie toont dat het plangebied is gelegen binnen de structuurvisiegebieden "economisch kenniscluster" en "De Peel" (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart "Visiekaart" Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in de provinciale strategie werklocaties.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is.

In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio, waarbij de agrofoodsector, een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft daarom naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Deze gebieden zijn de vestigingsgebieden glastuinbouw, de omgeving van Zundert (boomteelt), de Peel (veehouderij en glastuinbouw), de zeeklei (glastuinbouw en akkerbouw) en jonge rivierklei gebieden (rundveehouderij). In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant. Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

Onderhavig initiatief past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant. Onderhavige ontwikkeling ziet niet op een uitbreiding van het ruimtebeslag en daarnaast wordt geen veehouderij meer mogelijk gemaakt op de locatie. Dit is gunstig voor zowel de voorkomende natuur- en landschapswaarden en cultuurhistorische waarden als het bodem- en watersysteem, doordat de uitstoot van milieubelastende stoffen fors wordt gereduceerd.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen van het afgelopen jaar van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp "Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2". De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Alle wijzigingen zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte 2014 op 1 januari 2016.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur "groenblauwe mantel" en daarnaast binnen de aanduiding "beperkingen veehouderij" (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede kaart "Integrale plankaart" Verordening ruimte 2014

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is voornamelijk gericht op behoud en vooral ontwikkeling van natuur, watersystemen en landschap. Het biedt ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van de natuur, water en landschap. Dit betekent dat ontwikkelingen verplicht een invulling moeten geven aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

De locatie betreft een sanerings- en verplaatsingslocatie. Een bestemmingsplan van deze locaties dient te voorzien in een passende herbestemming, in het kader van de regeling beëindiging veehouderij (RBV), de regeling beëindiging intensieve veehouderij (BIV), de regeling voor sanering van glastuinbouwbedrijven (GTB) of de verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV).

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvlakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Echter, de ontwikkeling ziet niet op de ontwikkeling van mestverwerking en een veehouderij. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels gesteld ten aanzien van niet-agrarische functies binnen de groenblauwe mantel en cultuurhistorische vlakken. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel;
- Artikel 6.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 31 Sanerings- en verplaatsingslocatie.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Het plan ziet op de omschakeling van agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarisch bedrijf. Het bouwvlak wordt verkleind en er vindt geen uitbreiding van het bestaande ruimtebeslag plaats.

Bovendien is het plangebied reeds landschappelijk ingepast door middel van groenelementen en groenstructuren aan de grenzen van het huidige bouwvlak; de groenstructuren vinden aansluiting op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving. Daarnaast wordt extra beplanting aangelegd om de landschappelijke inpassing te optimaliseren.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het bouwvlak wordt verkleind tot 0,5 hectare. De beoogde activiteiten vinden binnen de bestaande bebouwing plaats. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, dat niet is ontstaan door afsplitsing van een bedrijfswoning, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel (dat niet is ontstaan door afsplitsing van een bedrijfswoning).

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

Er vindt geen uitbreiding van het bouwvlak en bebouwing plaats; de ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande ruimtebeslag.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Een stedelijke ontwikkeling betreft een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Onderhavige ontwikkeling valt hier niet onder.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;

In onderhavige situatie worden naast de bestaande gebouwen en voorzieningen geen nieuwe bouwwerken en andere permanente voorzieningen opgericht.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de

cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De ontwikkeling past binnen de karakteristiek van het landschap en levert een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit (zie hoofdstuk 5).

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via de bestaande inrit aan de zuidoostzijde van het bouwvlak. Nadere toelichting is weergegeven in hoofdstuk 4.4 van dit rapport.

4. Het eerste tot en met het derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de “basis”-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 de handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap; de rood-met-groenkoppeling” opgesteld.

Het principe “kwaliteitsverbetering van het landschap” houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan onder andere door landschappelijke elementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De handreiking is een hulpmiddel aan gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant, door middel van een rood-met-groenkoppeling.

Deze afspraken zijn regionaal vastgelegd in een “afsprakenkader kwaliteitsverbetering landschap. In het Regionaal Ruimtelijke Overleg van 10 januari 2013 zijn deze afspraken vastgelegd. Op grond van dit afsprakenkader valt deze ontwikkeling in een categorie waarvoor een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap in de vorm van een investering is vereist.

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over de toepassing ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groenkoppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is

aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn (zoals ontwikkelingsvisies of landschapsbeleidsplannen).

Onderstaand zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

Onderhavige ontwikkeling levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteiten. De (intensieve) veehouderij is beëindigd, waardoor de mogelijke uitstoot van milieubelastende stoffen fors afneemt. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind, waardoor het ruimteslag en de uitstraling op de omgeving wordt ingeperkt. Ook ziet de ontwikkeling ook niet toe op nieuw te realiseren bebouwing.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Financiële verankering

Het project voorziet in wijziging van bestemmingen van “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” en “Agrarisch” (agrarische grond onbebouwd) naar “Bedrijf” en “Agrarisch”. Er treedt een waardevermeerdering op door de ruimtelijke ontwikkeling. Een berekening hiervan is bijgevoegd als bijlage 2. 20% van de waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingsplanherziening dient te worden ingezet voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De berekening in bijlage 2 toont aan dat voldaan wordt aan de investeringseis. In de berekening is aanleg opgenomen in de investering evenals onderhoud en beheer van de beplanting gedurende een periode van 10 jaar.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing (zowel aanleg als instandhouding) wordt bestuursrechtelijk geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor het gebied.

De verbetering van de kwaliteit van het landschap past binnen het beleid, zoals verwoord in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” en beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening;

De aan te brengen beplanting sluit aan bij de reeds bestaande beplanting rondom het bedrijf en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke en gebiedseigen soorten.

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Sub b tot en met f zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig initiatief is de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk verzekerd; een bijdrage in het landschapsfonds is derhalve niet noodzakelijk.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b. worden nagekomen.

Niet van toepassing.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Het betreft in onderhavig geval geen uitwerkingsplan (artikel 3.6, lid 1b).

Algemene regels binnen structuur groenblauwe mantel

Artikel 6.1 geeft regels met betrekking tot behoud en versterking van de groenblauwe mantel.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

Onderhavig bestemmingsplan ziet op bescherming van de aanwezige omgevingswaarden die kenmerkend zijn voor de groenblauwe mantel. De ontwikkeling ziet niet op uitbreiding ten behoeve van een niet-agrarische functie. Daarnaast vindt ook geen uitbreiding van de bestaande bebouwing plaats; het ruimtebeslag beperkt zich tot de bestaande bebouwing.

b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In de regels van het bestemmingsplan worden bepalingen opgenomen tot behoud van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden van het gebied (zoals een omgevingsvergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen).

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met de aanwezige ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied (hoofdstuk 4).

Regels voor niet-agrarische functies

In artikel 6.10 worden regels gegeven ten behoeve van niet-agrarische functies binnen de groenblauwe mantel.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met artikel 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Het betreft een vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bestemmingsvlak (in dit geval gelijk aan bouwvlak) in de beoogde situatie bedraagt 5.000 m².

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Onderhavig initiatief draagt bij aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden (zie hiervoor) middels het aanbrengen van beplanting conform het landschappelijk inpassingsplan. Deze bijdrage aan de ecologische en landschappelijke waarden wordt planologisch vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Het huidige plangebied kent naast de bedrijfswoning (cultuurhistorisch waardevolle boerderij) drie bestaande bedrijfsgebouwen die gehandhaafd worden die alle functioneel worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering. Verder is er geen (overtollige) bebouwing aanwezig en is er dus ook geen noodzaak tot sloop.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
De beoogde ontwikkeling ziet op het planologisch vastleggen van een aannemersbedrijf. In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt tussen aannemersbedrijven met werkplaats met een bedrijfsvloeroppervlak van kleiner dan 1.000 m² (milieucategorie 2) en groter dan 1.000 m² (milieucategorie 3.1). Onderhavige ontwikkeling betreft een aannemersbedrijf met een werkplaats van circa 620 m². Derhalve is hier sprake van een categorie-2-bedrijf.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Bij beoogde ontwikkeling is sprake van één zelfstandig bedrijf.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Binnen de oppervlakte van 0,5 hectare kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Er is geen uitbreiding van het bedrijf op deze locatie te verwachten. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte (zowel bedrijfsgebouwen als het gebruik van het huidige buitenterrein) voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor het bedrijf.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

De wijziging vindt plaats binnen bestaande bebouwing en leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling, omdat de verdere ontwikkelingsmogelijkheden met deze wijziging duidelijk begrensd worden.

Artikel 2 en 3 zien op een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie. Deze artikelen zijn dan ook niet van toepassing op onderhavig initiatief.

Regels ten aanzien van sanerings- en verplaatsingslocaties

In artikel 31 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot sanerings- en verplaatsingslocaties. Het betreft locaties waar subsidie is verleend voor de sanering van een bedrijf en waarbij de insteek is dat een passende bestemming op het perceel wordt gelegd die voorkomt dat de gesaneerde functie terugkomt. De bedrijfslocatie Zand 1 te Bakel is aangemerkt als een dergelijke locatie. Hiervoor gelden de volgende regels:

In aanvulling van de bepalingen in artikel 6 (groenblauwe mantel) en artikel 7 (gemengd landelijk gebied) voorziet een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding "Sanerings- en verplaatsingslocatie" in een passende herbestemming op de locaties waar de volgende regelingen zijn toegepast:

- a. de regeling beëindiging veehouderij (RBV);
- b. de regeling beëindiging intensieve veehouderij (BIV);
- c. regeling voor sanering van glastuinbouwbedrijven (GTB);
- d. de verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV);
- e. subsidieregeling urgentiegebieden Noord-Brabant 2016 (SUN).

Voor de locatie Zand 1 te Bakel wordt middels onderhavig bestemmingsplan een passende bestemming gevonden waarmee wordt voorkomen dat de gesaneerde functie terugkeert. Hiermee wordt voldaan aan de regels die in dit kader gelden voor deze locatie.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen de regels van de Verordening ruimte 2014 die van toepassing zijn op onderhavige locatie.

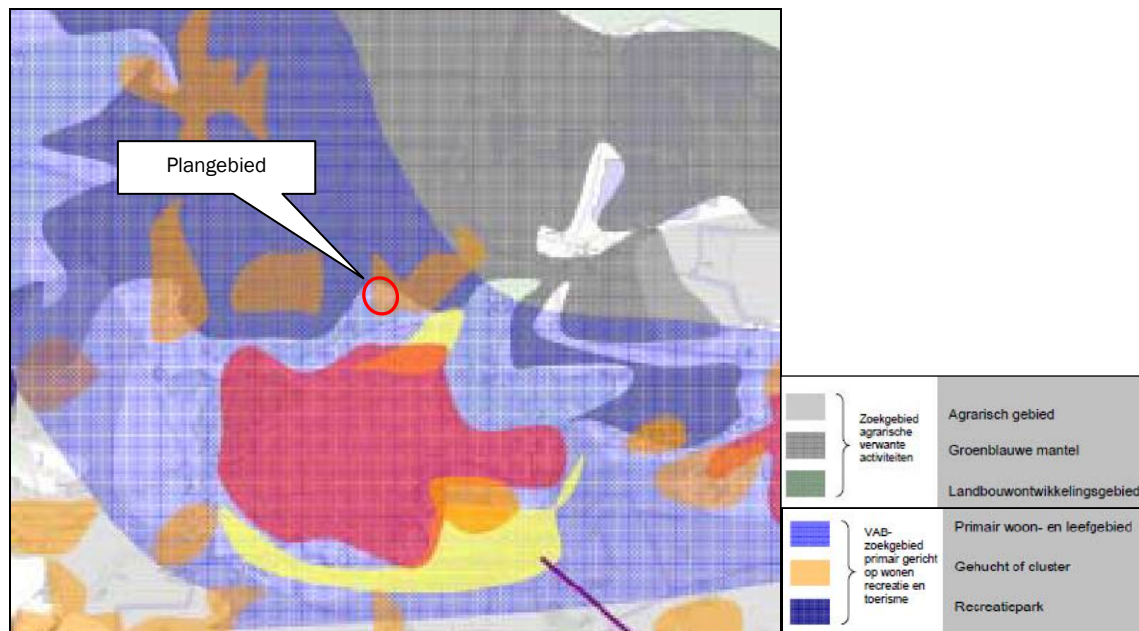
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Nota vrijkomende agrarische bedrijven

In 2012 heeft de gemeente Gemert-Bakel een toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB) opgesteld. Het provinciaal beleid en de gemeentelijke structuurvisie en visie plattelandsontwikkeling hebben daarvoor kaders opgesteld, maar de concrete invulling vindt in deze nota plaats.

In de VAB-nota presenteert de gemeente de uitgangspunten en richtlijnen waarbinnen de transitie van het buitengebied plaats vindt. De richtlijnen schetsen letterlijk en figuurlijk de grenzen.

Het plangebied is gelegen binnen een zoekgebied voor agrarisch verwante activiteiten en primair gericht op wonen en recreatie en toerisme binnen een cluster van bebouwing (zie figuur 9).



Figuur 9: Uitsnede kaart "Nota vrijkomende agrarische bedrijven"

Niet-agrarische bedrijvigheid is onder voorwaarden overal mogelijk, met uitzondering van de landbouwontwikkelingsgebieden en de ecologische hoofdstructuur.

De volgende regels gelden voor herbestemming van VAB-locaties.

- VAB-ontwikkelingen dragen bij aan de transitie van de gemengde plattelandseconomie en versterken de kernkwaliteiten van het landelijk gebied.
Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de gemengde plattelandseconomie waar naast de agrarische functies ook ruimte wordt geboden voor andersoortige functies.
- Maximaal 1 zelfstandig niet-agrarisch bedrijf op een bestemmingsvlak.
Bij beoogde ontwikkeling is sprake van één zelfstandig bedrijf.
- De bedrijvigheid is kleinschalig.
De ontwikkeling betreft een kleinschalige niet-agrarische functie zonder een grote verkeersaantrekkende werking.
- De bedrijvigheid valt in milieucategorie 1 en 2.
In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is opgenomen dat een aannemersbedrijf met een werkplaats met een bedrijfsvloeroppervlak van minder dan 1.000 m² een bedrijf in de milieucategorie 2 betreft.
- De opslag van statische goederen bestemd voor handelsdoeleinden en/of elders gevestigde niet-agrarische bedrijven is niet mogelijk.
Er vindt slechts opslag van statische goederen plaats ten behoeve van de bedrijfsvoering van het aannemersbedrijf.
- Andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd c.q. zorgen voor onevenredige aantasting voor de omgeving.
Zie voor onderbouwing hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting.
- Verkeersaantrekkende of geluidrijke activiteiten zijn alleen toegestaan aan de hoofdwegen N272, N277 en Oldert.

Er is geen sprake van een grote verkeersaantrekkende werking van het bedrijf.
- Het bestemmingsvlak van een VAB-locatie is niet groter dan 0,5 ha.
Het bestemmingsvlak van de nieuwe bestemming "Bedrijf" heeft een oppervlakte van 0,5 hectare.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het VAB-beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3.2 VAB-beleid

Op 5 februari 2015 de oplegger "Aanvullend gemeentelijk VAB-beleid op de Verordening ruimte 2014" vastgesteld. Het college heeft besloten om:

1. Het VAB-beleid vorm te geven conform het voorgelegde scenario 2: tweesporenbeleid;
2. Het College van B&W de bevoegdheid te geven om, in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, gemotiveerd af te wijken van de maatvoering zoals in het VAB-beleid genoemd, mits hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van het beleid.
3. In te stemmen met het verplichten van eigenaren die gebruik maken van het VAB-beleid, tot inleveren van de omgevingsvergunning-milieu;
4. Op basis van de resultaten uit de VAB 0-meting 2013, verdere uitwerking te geven aan de aanbevelingen uit de VAB 0-meting. Gekozen is voor het 2-sporenbeleid (Coalitieakkoord 2014-2018).

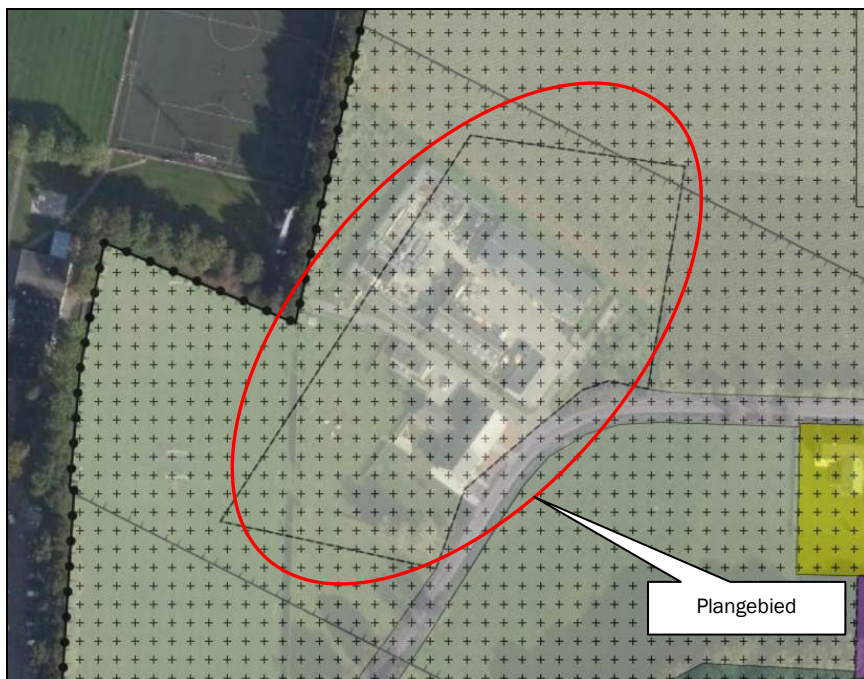
Bij het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie geldt artikel 6.10 of 7.10 van de Verordening ruimte 2014. Het vastgestelde VAB-beleid van Gemert-Bakel geeft

aanvullende regels met betrekking tot de toegestane maximale oppervlakte, zowel bij volledige sloop en nieuwbouw als bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing.

In onderhavig plan is sprake van hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing. Bij hergebruik van bestaande bedrijfsbebouwing is op basis van het VAB-beleid de maximale omvang van het bouwblok en de bedrijfsbebouwing toegestaan zoals opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Dit betekent dat de omvang van het bouwvlak in de beoogde situatie maximaal 5.000 m² mag bedragen, dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt en dat het niet toegestaan is gesloopte bebouwing te herbouwen. De beoogde situatie ziet op een bouwvlak van 5.000 m². Er is geen sprake van overtollige bebouwing, aangezien alle bedrijfsbebouwing functioneel wordt gebruikt.

3.3.3 Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

Op de bedrijfslocatie is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 27 mei 2010 is vastgesteld. Het perceel heeft de enkelbestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduidingen “invloedszone peelrandbreuk” en “reconstructiewetzone - extensiveringsgebied wonen” (zie figuur 10).



Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Gemert-Bakel buitengebied 2010”

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan; op de locatie worden slechts agrarische bedrijfsdoeleinden mogelijk gemaakt en worden eventuele niet-agrarische activiteiten mogelijk gemaakt als nevenactiviteit. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van onderhavige ontwikkeling is niet toegestaan.

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied op te stellen. Zij heeft aan de initiatiefnemer te kennen gegeven dat het mogelijk is het plan mee te nemen in deze procedure, mits uitgewerkt en onderbouwd. Een principeverzoek om medewerking is reeds ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel.

Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar de bestemming “Bedrijf”. In artikel 31.7 van het

bestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot een wijzigingsbevoegdheid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB-beleid) voor een niet-agrarisch bedrijf.

Echter, er wordt voor gekozen het planvoornemen mee te nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Gemert-Bakel.

Wel wordt het initiatief getoetst aan de voorwaarden die in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 31.7 zijn opgenomen.

Voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

Artikel 31.7 van het bestemmingsplan heeft betrekking op een wijzigingsbevoegdheid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven (VAB-beleid) voor een niet-agrarisch bedrijf. Hierbij kan de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" worden gewijzigd in de bestemming "Bedrijf" onder de volgende voorwaarden:

1. deze mogelijkheid bestaat alleen in gebied met aanduiding "extensiveringsgebied wonen";
In de nota "vrijkomende agrarische bedrijven" uit mei 2012 van de gemeente Gemert-Bakel is een wijziging ten aanzien van deze regel opgenomen. Bovenstaande regel is hierin geschrapt. De nieuwe regel luidt: "niet-agrarische bedrijvigheid is onder voorwaarden overal mogelijk met uitzondering van de LOG's en EHS." De locatie bevindt zich in de reconstructiewetzone wonen. Op basis van bovenstaande is onderhavige ontwikkeling binnen deze zone mogelijk.
Daarnaast is het nieuwe VAB-beleid van toepassing (vastgesteld op 5 februari 2016), dat aansluit bij de regels in de Verordening ruimte 2014 en hierop enkele aanvullende regels heeft. Voor hergebruik dient voldaan te worden aan de regels uit de Verordening ruimte 2014; in de groenblauwe mantel is een bestemmingsvlak van 5.000 m² mogelijk en hergebruik van de volledige bestaande bedrijfsbebouwing (geen overtollige bebouwing).
2. op de locatie mag geen sprake zijn geweest van sloop van bedrijfsgebouwen die heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte;
Op de locatie is geen sprake geweest van sloop van bedrijfsgebouwen in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte.
3. de bedrijvigheid dient kleinschalig te zijn;
Er is sprake van een kleinschalige bedrijvigheid ten behoeve van het gevestigde aannemersbedrijf.
4. als het gaat om een bedrijf waarop de Wet milieubeheer van toepassing is, zijn slechts bedrijven toegestaan die behoren tot de milieucategorieën 1 en 2;
In de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" is opgenomen dat een aannemersbedrijf met een werkplaats met een vloeroppervlak van minder dan 1.000 m² een bedrijf in de milieucategorie 2 betreft.
5. andere functies in de omgeving mogen niet worden belemmerd;
Andere functies in de omgeving, zoals veehouderijen, recreatieve bedrijven en burgerwoningen, worden niet belemmerd in hun ontwikkeling. Zie hoofdstuk 4 en 5.
6. bij hergebruik van monumentale boerderijen en beeldbepalende panden dient het karakter te worden gerespecteerd;
De beeldbepalende boerderij binnen het nieuwe bestemmingsvlak blijft gehandhaafd.
7. er dient sloop van overbodige gebouwen plaats te vinden;
De totale oppervlakte aan bestaande bebouwing wordt gebruikt ten behoeve van de niet-agrarische activiteiten; er is dan ook geen sprake van overbodige gebouwen, in alle bebouwing vinden immers activiteiten plaats.

8. geen publiekgerichte en verkeersaantrekkende functies;
Onderhavige ontwikkeling is niet publiekgericht en trekt weinig verkeer aan (zie onder 10).

9. geen detailhandel;
Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.

10. bij vrijkomende gebouwen aan verharde weg mag er geen hinder van bedrijfsverkeer ontstaan;
Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen. Het gaat dan voornamelijk om het bezoeken van de adressen waar bouwactiviteiten plaatsvinden en vervoer van materialen. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt maximaal 20 per dag. Hierbij gaat het voornamelijk om personenauto's en busjes met aanhangers.

11. reclameaanduidingen alleen als bescheiden naambord;
Er wordt geen gebruik gemaakt van reclameborden.

12. er mag geen buitenopslag op het erf plaatsvinden;
Opslag vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Voor de opslag van materiaal buiten op het buitenterrein dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

13. een inrichtingsplan wijst uit dat de vestiging van het niet-agrarisch bedrijf past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.
Een inrichtingsplan is bijgevoegd als bijlage. Hieruit blijkt dat geen wijzigingen plaatsvinden aan de huidige bebouwing.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid en aan het gemeentelijk VAB-beleid.

3.3.4 Integrale herziening bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel"

Op 30 juni 2016 heeft de gemeente het vooronwerp van de integrale herziening van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010 ter inzage gelegd. De gemeente is voornemens onderhavig plan op te nemen in deze herziening.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Gemert-Bakel buitengebied 2010"

In dit bestemmingsplan wordt op de locatie de bestemming "Bedrijf" gelegd en op de omliggende gronden de bestemming "Agrarisch".

Verder zijn de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 4” en “Waarde - Archeologie 5” van toepassing. Daarnaast wordt de bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand” opgenomen ten behoeve van het behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van het pand. Verder is de gebiedsaanduiding “overige zone - beperkingen veehouderij” opgenomen (alleen van toepassing op veehouderijbedrijven) en ligt op het zuidelijk gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - invloedszone Peelrandbreuk”. Hier zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en behoud van de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen en gelden beperkingen ten aanzien van bouwen, werken en werkzaamheden. Aangezien binnen deze zone niet wordt gebouwd, vormt de ligging van de Peelrandbreuk geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000 en beschermde natuurmonumenten

Natura2000-gebieden zijn beschermde gebieden die worden aangewezen ter uitvoering van twee Europese richtlijnen: de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn.

Het doel van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet uit 1998) is het beschermen van terreinen en wateren met bijzondere natuur- en landschapswaarden. Internationale verplichtingen uit de Habitatrichtlijn wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en de Vogelrichtlijn zijn verwerkt in de wet. Daarmee vallen Natura2000-gebieden ook onder deze wet.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura2000- gebieden gelegen. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is Deurnsche Peel & Mariapeel en bevindt zich op circa 6,5 kilometer van het bedrijf. De veehouderij op de locatie Zand 1 te Bakel is reeds beëindigd en de vergunning is ingetrokken (in 2003); het bedrijf emitteert geen ammoniak meer.

Door de functiewijziging van de bedrijfslocatie wordt de agrarische bedrijfsfunctie wegbestemd en is het niet meer rechtstreeks mogelijk een veehouderij op te richten. Hierdoor wordt in de beoogde situatie geen stikstofdepositie op Natuurgebieden meer veroorzaakt. Beoogde ontwikkeling veroorzaakt daarmee een positieve invloed op de stikstofgevoelige habitattypen en soorten en hun instandhoudingsdoelstellingen. Gezien de grote afstand tot het dichtstbij gelegen Natura2000-gebied zijn overige effecten als verstoring door licht, geluid en mechanische effecten, oppervlakteverlies en versnippering, verontreiniging en verdroging ook uit te sluiten.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 100 meter van een gebied behorende tot Natuurnetwerk Nederland, zuidelijk gelegen van het plangebied (zie figuur 12).

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op het uitbreiden; de huidige oppervlakte aan bebouwing blijft gehandhaafd. Het gebied wordt dan ook niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 12: Ligging gebieden Natuurnetwerk in omgeving plangebied

4.1.2 Soortenbescherming (Flora- en Fauna)

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van bijvoorbeeld bouw- of sloopwerkzaamheden. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

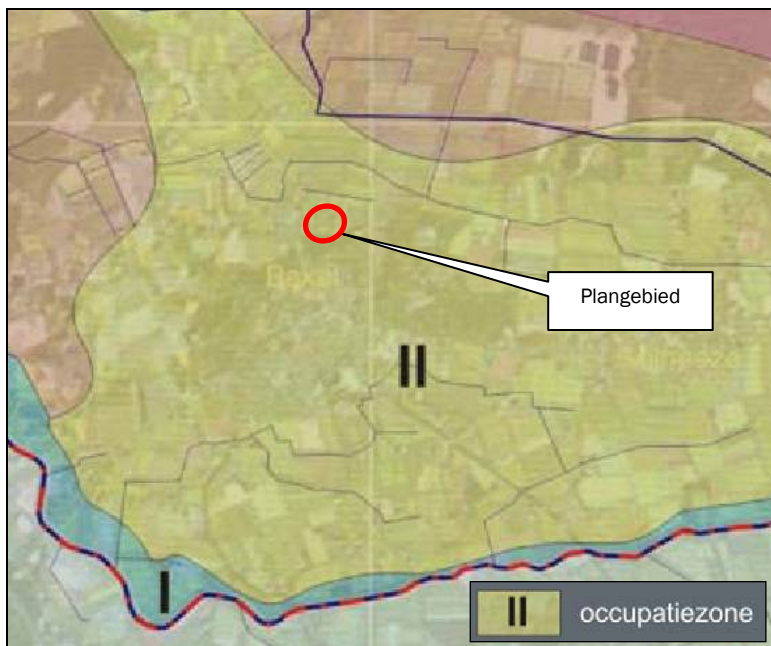
Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bestemmingswijziging van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. Er vinden vooralsnog geen bouw- en aanleg- of sloopwerkzaamheden plaats. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op eventuele aanwezige beschermde flora en fauna.

4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Het plangebied is gelegen in de zone “occupatiegebied” (zie figuur 13).



Figuur 13: Ligging plangebied "Beeldkwaliteitsplan" landelijk gebied Gemert-Bakel

Het gebied wordt gekenmerkt door fijnmazige percelen en open bouwlanden. De open ruimten worden doorsneden met zandpaden en zijn deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Ook doorsnijden talrijke waterlopen het gebied.

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. Aan de zijden en achterkant van de bebouwing kunnen houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondsröös, Heggeröös, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.

Toetsing plangebied

Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel scheidt een toetsingskader voor bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het bevat onder andere richtlijnen voor de beplanting op het erf. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat de beplanting in het plangebied aansluit op de landschappelijke kenmerken in het gebied.

In bijlage 3 is het landschappelijk inpassingsplan van de locatie toegevoegd. Hierin is de huidige en nieuwe beplanting in kaart gebracht. Een deel van het beplantingsplan, zoals dat reeds in 2009 is opgesteld, is reeds uitgevoerd.

Onderhavige ontwikkeling betreft een omschakeling van een agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie. Er vindt een verkleining van het bestemmingsvlak plaats en de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt niet uitgebreid.

In totaal is in de beoogde situatie sprake van een oppervlakte van circa 4.000 m². Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke eis van het aanbrengen van beplanting (20% van het nieuwe bouwvlak (5.000 m²)).

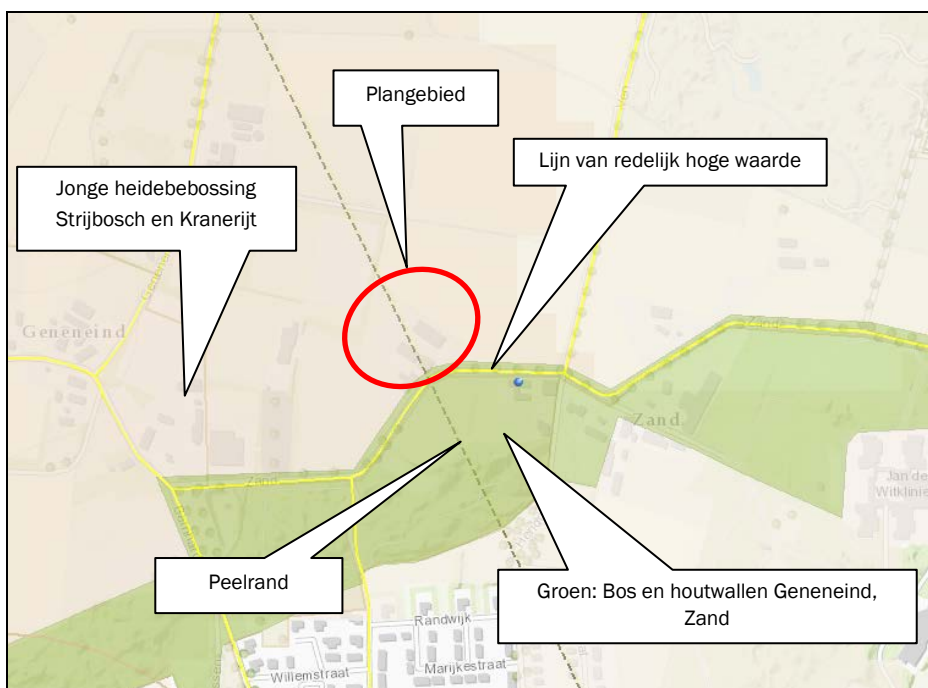
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio van de Peelrand (zie figuur 14).



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2010 Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in de cultuurhistorische regio Peelrand wat een zwak golvend dekzandlandschap is dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters.

De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied.

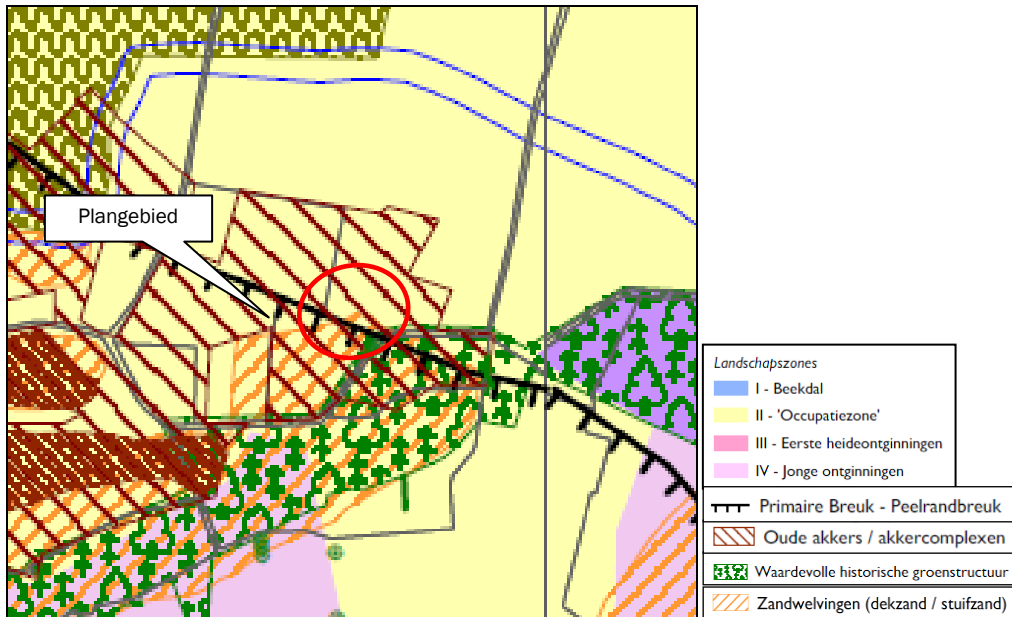
Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de zone jonge heidebebossing Strijbosch en Kranerijt. Dit is een gemengd bosgebied dat door zandwegen en paden doorsneden bossen op vroegere heidevelden en zandverstuivingen. Kenmerkend is een hoge stuifzandwal.

Ten zuiden van het plangebied zijn het bos en de houtwallen Geneneind en Zand gelegen, op de overgang van een oud akkercomplex naar een gebied met stuifduinen. De beplanting bestaat onder andere uit zomereik, zwarte den, beuk, gewone vlier, sporkehout, wilde lijsterbes, grove den, grauwe wilg,

ratelpopulier, els en jeneverbes. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1890-1923, maar is deels ook ouder.

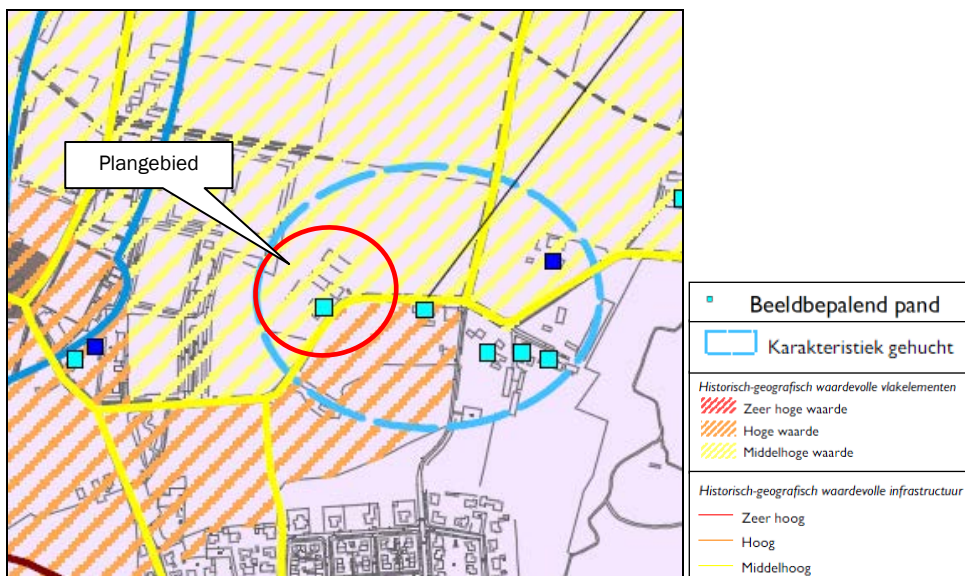
Aan de zuidzijde grenzend aan het plangebied is een lijn van redelijk hoge waarde gelegen en daarnaast is hier cultuurhistorische laanbeplanting aanwezig. Door de ontwikkelingen in het plangebied worden deze lijnen en de beplanting niet aangetast c.q. doorkruist.

Volgens de kaartlaag “historisch landschap” van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2010) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap “occupatiezone”, oude akkercomplexen en zandwelvingen en grenst het aan waardevolle historische groenstructuren. Verder is het plangebied gelegen op de Peelrandbreuk (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede kaart “historisch landschap” gemeentelijke Erfgoedkaart

Volgens de kaartlaag “historische bebouwing” van de Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen een karakteristiek gehucht (Zand) en een historisch-geografisch waardevol vlakelement met middelhoge waarde. Verder is de bedrijfswoning aangeduid als beeldbepalend pand (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede kaart “historische bebouwing” gemeentelijke Erfgoedkaart

Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan. Er vindt geen uitbreiding met bebouwing plaats ook vindt geen wijziging plaats aan de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De ontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied, maar versterkt deze juist.

4.3.2 Archeologische waarden

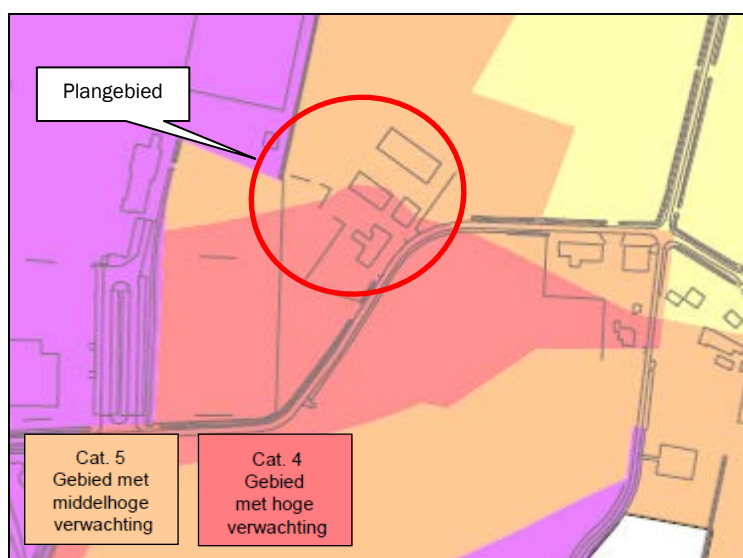
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Het plangebied is volgens de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel (vastgesteld op 28 januari 2016) deels gelegen in een gebied met een middelhoge (categorie 5) en deels in een gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) (zie figuur 17).



Figuur 17: Uitsnede "Archeologische beleidskaart" gemeente Gemert-Bakel

In categorie-4-gebied is een archeologisch onderzoek en een vergunning vereist bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter; in categorie-5-gebied dient bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op bodemingrepen; de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en wordt niet uitgebreid. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4” en “Waarde – Archeologie 5” worden gehandhaafd en opgenomen in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

4.4 Ontsluiting en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt middels een uitrit ontsloten op de weg Zand. Deze weg betreft geen doorgaande weg; hier bevindt zich hoofdzakelijk bestemmingsverkeer.

In de beoogde situatie vindt transport van en naar de locatie plaats. Door de beoogde ontwikkeling in het plangebied zullen de verkeersbewegingen niet toenemen ten opzichte van het verkeer dat een eventueel agrarisch bedrijf op deze locatie zou kunnen genereren.

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een geringe hoeveelheid verkeersbewegingen. Het gaat dan voornamelijk om het bezoeken van de adressen waar bouwactiviteiten plaatsvinden en vervoer van materialen. Het aantal verkeersbewegingen bedraagt maximaal 20 per dag. Hierbij gaat het voornamelijk om personenauto's en busjes met aanhangers.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013.

Door de beoogde ontwikkeling van het bedrijf worden geen extra bezoekers verwacht. Voor de bezoekers en werknemers is in de gewenste situatie op het terrein van de bedrijfsinrichting voldoende parkeergelegenheid aanwezig (zie volgende figuur). Er hoeft daarom niet geparkeerd te worden in de openbare ruimte. Daarmee worden geen gevaarlijke verkeerssituaties veroorzaakt en leidt het plan niet tot een verslechtering van het wegbeheer, verkeersafwikkeling of de verkeersveiligheid ter plaatse.



Figuur 18: Ligging uitritten en parkeerplaatsen

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Een bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Tenminste middels een historisch onderzoek moet worden onderzocht of eventuele bodemverontreiniging een belemmering vormt. In sommige gevallen kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Indien een vermoeden van verontreiniging bestaat of het historisch onderzoek hiertoe aanleiding geeft dient een daadwerkelijk bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Toetsing plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een uitbreiding met bebouwing; de bestaande gebouwen blijven gehandhaafd waarin de beoogde activiteiten voornamelijk zullen plaatsvinden. Een historisch vooronderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN5725¹, de rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat voor zover bekend er, behoudens de kleinschalige opslag van olie en het aanbrengen van een puinverharding op de locatie met kadastraal nummer U 485, op de locatie waar de geplande bestemmingswijziging is gepland, geen potentieel bodembedreigende activiteiten en/of calamiteiten hebben plaatsgevonden.

Gezien het jaartal dat onderhavige locatie is ontwikkeld, wordt aangenomen dat de aangebrachte puinverharding een gecertificeerd product betreft.

In de witte loods evenwijdig aan het toegangspad heeft in het verleden kleinschalige opslag plaats gevonden van hydroliek olie en diesel. Het totaal aan voorhanden zijnde gegevens geeft formeel aanleiding voor het uitvoeren van aanvullende onderzoeksinspanningen ter plaatse van de voormalige olieopslag. Aangezien de opslag heeft plaatsgevonden in een lekbak op een betonvloer is het aannemelijk dat deze activiteit niet tot een bodemverontreiniging heeft geleid.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de invloedszone van de Peelrandbreuk. Hier zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en behoud van de waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege het aanwezig zijn van geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en/of processen en gelden beperkingen ten aanzien van bouwen, werken en werkzaamheden. Aangezien binnen deze zone niet wordt gebouwd, vormt de ligging van de Peelrandbreuk geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging (zie figuur 19). Het dichtstbijgelegen hydrologisch waardevolle gebied is de noordelijk gelegen Esperloop (op circa 340 meter), die is aangewezen als te behouden en te herstellen watersysteem.

¹ Briefrapportage historisch vooronderzoek aan het Znad 1 Bakel (1600005). Lankelma Ingenieursbureau, 3 oktober 2016



Figuur 19: Uitsnede kaart "Water" Verordening ruimte 2014

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

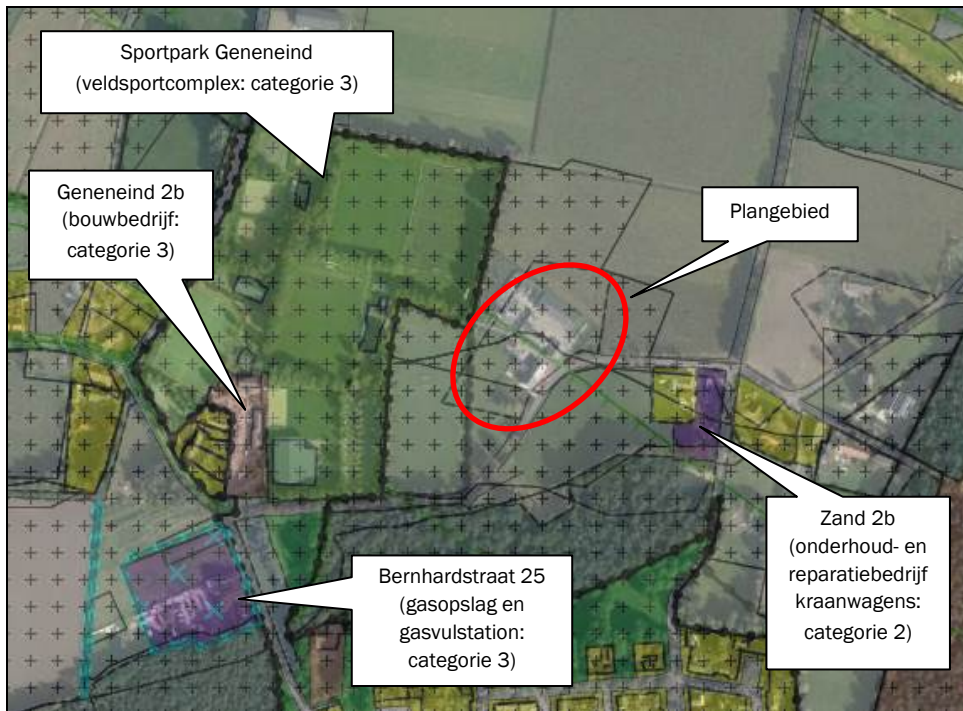
De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. In deze publicatie is "opslaggebouwen" als activiteit opgenomen. Onderhavig plan valt hieronder. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de perceelsgrens van het gevoelig object.

De volgende figuur geeft de ligging van de verschillende bedrijfsactiviteiten met de milieucategorie in de omgeving weer.



Figuur 20: Afstand tot dichtstbijzijnde hindergevoelig object

De in de directe omgeving gelegen bedrijven liggen op een dermate grote afstand van het bedrijf aan Zand 1 te Bakel, dat voldaan wordt aan de richtafstanden. Uitzondering vormt het naastgelegen sportpark, dat op een afstand van circa 20 meter is gelegen.

Echter, door omschakeling van de bestemming wordt geen hindergevoelig object toegevoegd, uitgezonderd voor het aspect geur vanuit veehouderijbedrijven. De omliggende bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Eventuele hinder vanuit het bedrijf Zand 1 Bakel

Omgekeerd dient ook aan de richtafstanden vanuit het niet-agrarische bedrijf aan Zand 1 te worden voldaan. Onderhavige ontwikkeling betreft een aannemersbedrijf met een werkplaats van circa 620 m². Conform de VNG-publicatie is hier sprake van een categorie-2-bedrijf. De milieucategorie van het bedrijf en de oppervlakte van de werkplaats worden vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. De volgende tabel geeft de richtafstanden van dit type bedrijf weer.

Tabel 1. Richtafstanden op basis van "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Zand 1 Bakel				
Bouwnijverheid				
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1.000 m ²	0	10	30	10

Het sportpark is gelegen op een afstand van circa 20 meter. Voor het aspect geluid wordt hier niet aan de richtafstand voldaan. Echter, een sportpark wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig object aangemerkt.

Het dichtstbijzijnde gevoelig object is de burgerwoning op de locatie Zand 2, deze bevindt zich op een afstand van circa 90 meter van de grens van het nieuwe bestemmingsvlak. Hiermee voldoet de beoogde activiteit ruim aan de richtafstanden en vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Wegverkeerslawaai

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De wet kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Bedrijfsgebouwen worden in het kader van de Wgh niet als geluidgevoelige bestemming aangemerkt. Een onderzoek naar wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

De factoren binnen de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie die een bijdrage leveren aan de geluidsproductie zijn:

- Transportbewegingen van en naar het bedrijf;
- Bezoekers van het bedrijf.

Ingevolge de VNG-publicatie bedraagt de richtafstand van het aannemersbedrijf voor het aspect geluid 30 meter.

Zoals in paragraaf 5.3 reeds is aangegeven, wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid tot geluidgevoelige objecten en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling. Een akoestisch onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de "Wet luchtkwaliteit" bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM₁₀) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate bijdragen" (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van “in betekenende mate” (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De wijziging van de activiteiten heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf is minimaal. Per dag is naar schatting sprake van maximaal 20 verkeersbewegingen van en naar het bedrijf.

Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering van de luchtkwaliteit.

5.6 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

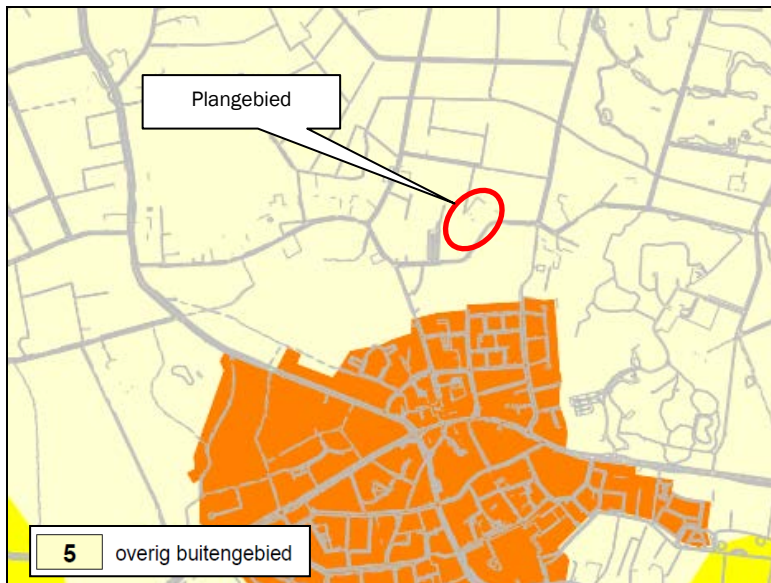
De grondslag ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

In de “Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013” zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart “gemeentelijke normstelling” is het plangebied gelegen binnen de zone “overig buitengebied”, waar een geurnorm van 5,0 ou_E/m³ geldt (zie figuur 21).



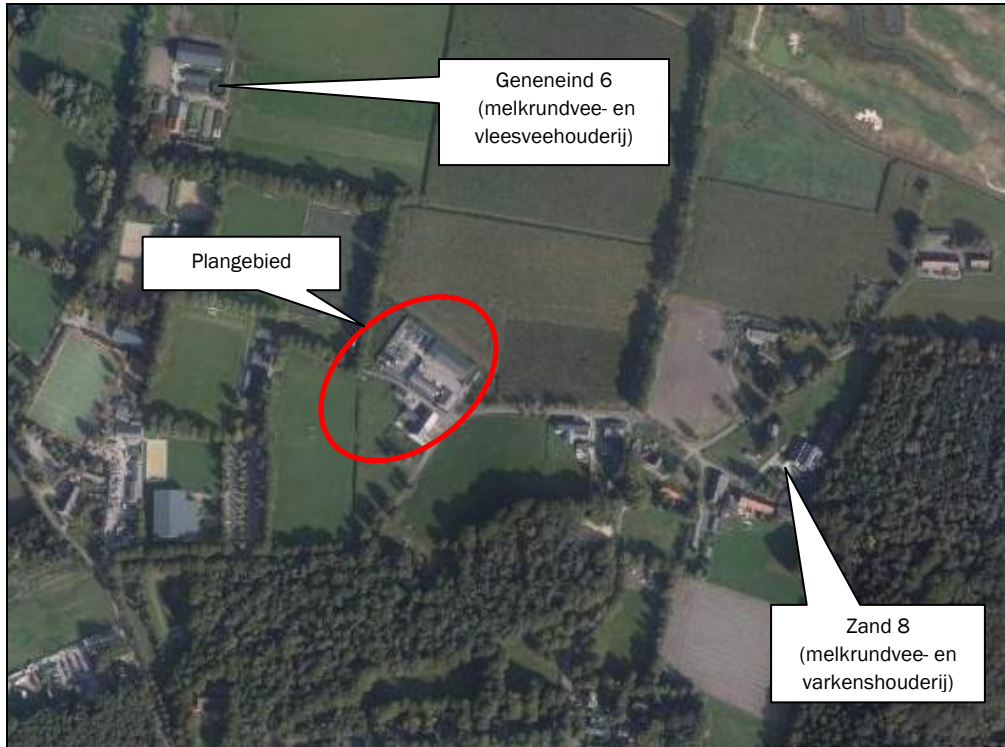
Figuur 21: Uitsnede kaart "Gemeentelijke normstelling" Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

5.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Zand 8 (melkrundvee- en varkenshouderij): afstand circa 270 meter;
- Geneineind 6 (melkrundvee- en vleesveehouderij): afstand circa 230 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 22: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Het agrarisch bedrijf dat op kortste afstand is gelegen van de niet-agrarische bedrijfsbestemming is de veehouderij op het adres Geneneind 6 (rand agrarisch bouwvlak – rand bestemmingsvlak bedrijf: circa 230 meter). Bij eventuele uitbreiding wordt dit bedrijf reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door woningen die op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen. Dit geldt ook voor het veehouderijbedrijf op de locatie Zand 8.

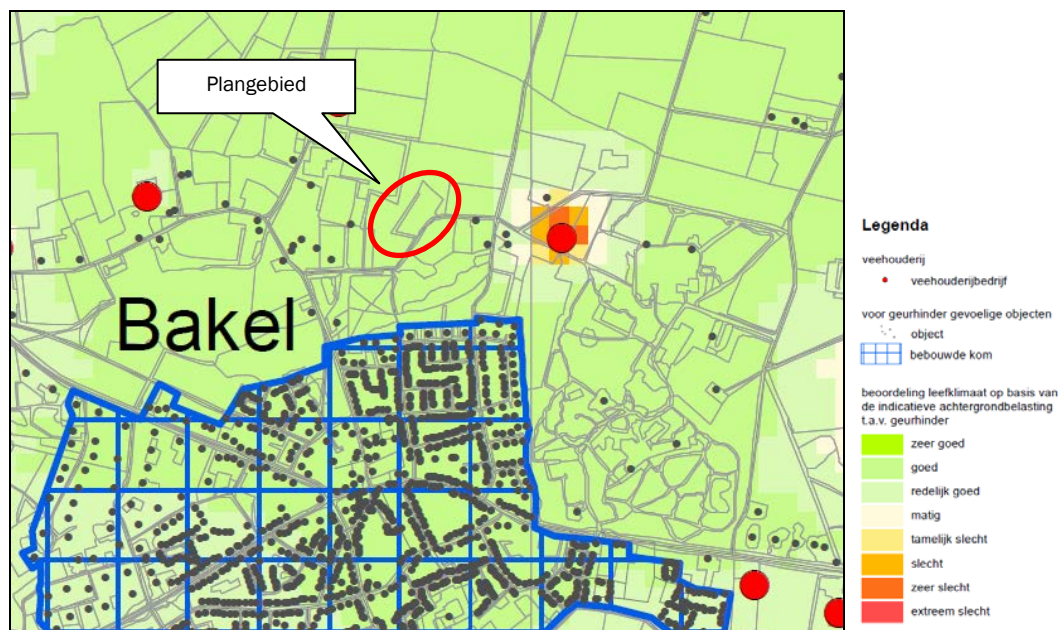
Daarnaast betreft de niet-agrarische bedrijfswoning Zand 1 een voormalige agrarische bedrijfswoning waar bij de bepaling van geurhinder op basis van de Wgv getoetst dient te worden aan vaste afstanden (50 meter buiten de bebouwde kom) in plaats van aan de geldende geurnormen. Aan deze afstand wordt voldaan.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Uit de gegevens van de Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013 blijkt dat de kwaliteit van het woon- en leefklimaat als “goed” wordt beoordeeld (zie figuur 23).



Figuur 23: Kaart beoordeling woon- en leefklimaat volgens “Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013”

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart blijkt dat op een afstand van circa 320 meter van het plangebied op de locatie Bernhardstraat 25 (gasopslag en gasvulstation) een tweetal ondergrondse propaantanks zijn gelegen met een inhoud van elk 60.000 liter, een gasflessendepot (20.000 gasflessen, een tweetal tankwagens, een verlaadinstallatie en een afvulruimte (zie volgende figuur). Bovengenoemde risicobron is op een dermate grote afstand gelegen van de beoogde ontwikkeling, dat deze geen belemmering vormt.



Figuur 24: Uitsnede Risicokaart en risicocontour

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gestedilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

Gemeentelijk Watertakenplan

De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- Verbetering van de waterkwaliteit;
- Bestrijding van droogte.

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

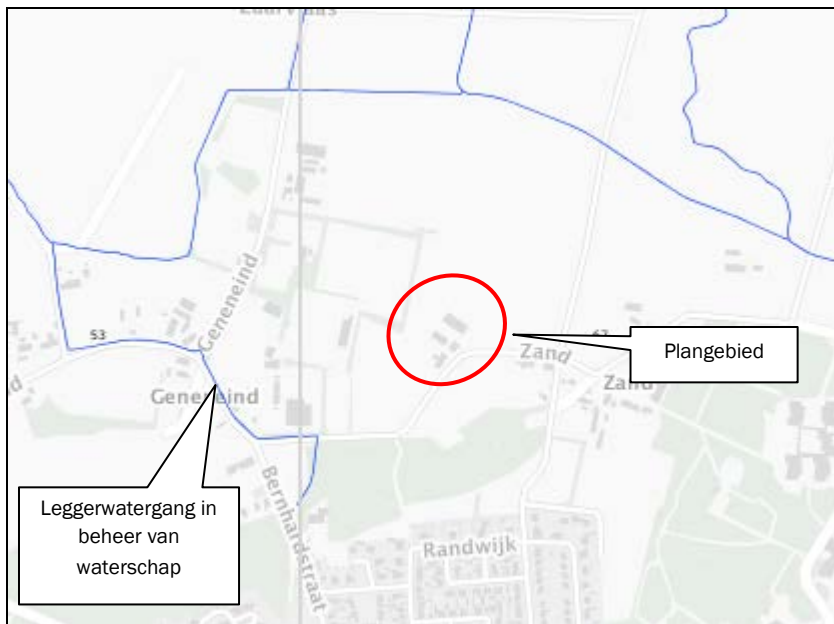
Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m² wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden.

Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

6.3 Oppervlaktewater

Figuur 25 toont de ligging van leggerwatergangen in beheer van het waterschap, in de omgeving van het plangebied. Deze liggen op ruime afstand van het plangebied.



Figuur 25: Ligging leggerwatergangen in omgeving Diepertseweg 6 Elsendorp

6.4 Grondwater

Via de wateratlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de bedrijfslocatie. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich tussen de 120-160 cm onder het maaiveld bevindt (zie afbeelding 26) en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen de 200-250 cm onder het maaiveld (zie afbeelding 27).



Figuur 26: GHG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 27: GLG (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m². In de beoogde situatie is sprake van een gelijk blijvende oppervlakte van verhard oppervlak. Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Daarnaast zijn de omwonenden geïnformeerd over de plannen binnen het plangebied. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben op de plannen.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Bedrijf (enkelbestemming);
- Agrarisch (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van bedrijf – VAB (functieaanduiding);
- Bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand”;
- Gebiedsaanduiding “overige zone - beperkingen veehouderij”;
- Gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - invloedszone Peelrandbreuk”.

Daarnaast worden de aanleg en instandhouding van de erfbeplanting geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 “Inleidende Regels”* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels”* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 “Algemene regels”* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels”* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

Bijlage 1 Situatieschets beoogde situatie



STRAATBEELD



LUCHTFOTO



RENVOOI

- = bedrijfswoning: monumentale boerderij
- = bedrijfsgebouwen
- = plangebied
- = bestaand bestemmingsvlak Agrarisch bedrijf: 13.300m²
- = nieuw bestemmingsvlak Bedrijf: 5000m²
- = groenvoorziening
- = belendende bebouwing

- BESTAANDE SITUATIE -



opdrachtgever:
Novelbouw V.O.F.
 Zand 1 - 5761 RM - Bakel - 06 53485684

DONKERS BOUWKUNDIG
 TEKENBURO

Den Heikop 6
 5424 SW Elsendorp
 0492 - 35 20 93
 info@donkers-tekenburo.nl
 www.donkers-tekenburo.nl

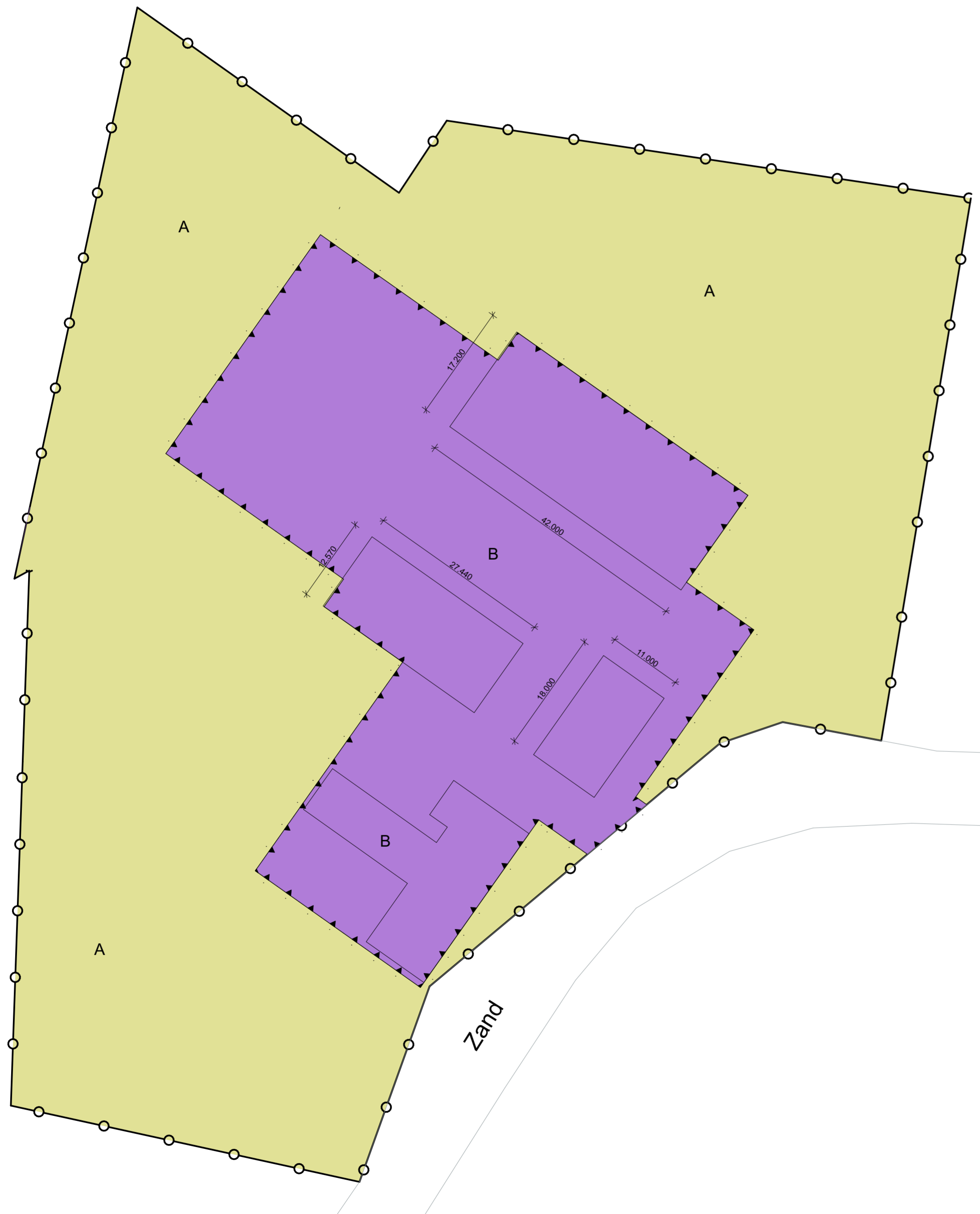
wijzigen bestemmingsplan

151114

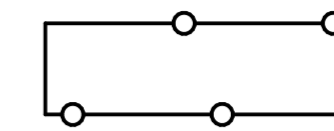
bouwadres: Zand 1 - Bakel
 tekening: inrichtingsplan en situatie
 getekend: MH datum: 26-09-2016 gewijzigd: 24-10-2016 schaal: 1:1000, 1:500, 1:2000

IP.1

Deze tekening mag zonder schriftelijke toestemming van Donkers Bouwkundig Tekkenburo niet worden gereproduceerd, noch afdrukken of afbeeldingen worden gemaakt, noch aan derden worden overgedragen.

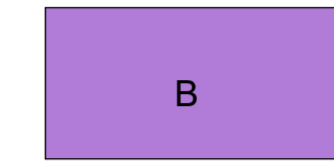


Plangebied

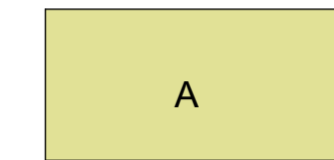


Bestemmingsplan Zand 1

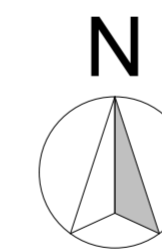
Bestemmingen



Bedrijf:



Agrarisch



kadastraal bekend:

gemeente: Gemert-Bakel
 sectie: U
 nummer: 485, 487, 502
 schaal: 1:1000

opdrachtgever:
Novelbouw V.O.F.
 Zand 1 - 5761 RM - Bakel - 06 53485684

DONKERS BOUWKUNDIG
 TEKENBURO

Den Heikop 6
 5424 SW Elsendorp
 0492 - 35 20 93
 info@donkers-tekenburo.nl
 www.donkers-tekenburo.nl

wijzigen bestemmingsplan

151114

bouwadres: Zand 1 - Bakel
 tekening: plankaart voorstel
 getekend: datum: gewijzigd: schaal:
 MH 26-05-2016 24-10-2016 1:500

Bijlage 2 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Zand 1 Bakel

Waardevermeerdering van de grond					
	m ²				
Oppervlakte huidige bestemmingsvlak	13300				
Oppervlakte beoogd bestemmingsvlak	5000				
Huidige waarde grond	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Agrarisch bedrijf	m ²	13300	€ 25,00	€	332.500,00
Agrarisch	m ²	2465	€ 5,00	€	12.325,00
			<i>subtotaal</i>	€	344.825,00
Nieuwe waarde grond	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid</i>		<i>Totaal</i>
Agrarisch	m ²	10765	€ 5,00	€	53.825,00
Niet-agrarisch bedrijf	m ²	5000	€ 62,50	€	312.500,00
			<i>subtotaal</i>	€	366.325,00
Totaal waardevermeerdering				€	21.500,00

Investering	
Basisinspanning investering (20%)	€ 4.300,00

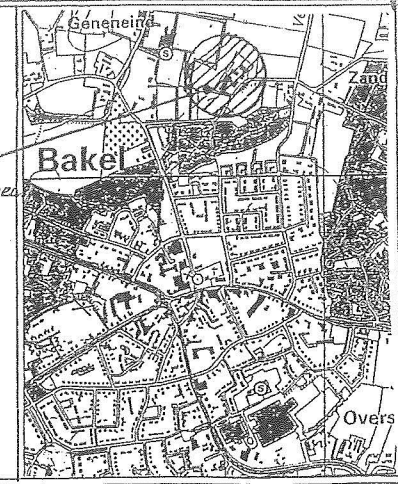
Opbouw investering					
Aanleg	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (excl. BTW)</i>	<i>Conform*</i>	<i>Totaal</i>
Aanplant en aankoop bomen	stuks	36	€ 53,64	1	€ 1.931,04
Aanplant en aankoop bosplantsoen	stuks	475	€ 1,37	1	€ 650,75
Aanplant en aankoop kniphaag	stuks	440	€ 1,10	1	€ 484,00
Totaal					€ 3.065,79
Onderhoud/beheer	<i>Eenheid</i>	<i>Aantal</i>	<i>Prijs/eenheid (excl. BTW)</i>	<i>Conform*</i>	<i>Totaal</i>
Snoeien bomen	stuks	36	€ 5,23	1	€ 188,28
Snoeien bosplantsoen	are	8,5	€ 10,93	1	€ 92,91
Snoeien kniphaag	m	110	€ 1,10	1	€ 121,00
Totaal (1 jaar)					€ 402,19
Totaal (10 Jaar)					€ 4.021,85
TOTAAL				€ 4.300,00	€ 7.087,64

Conform*

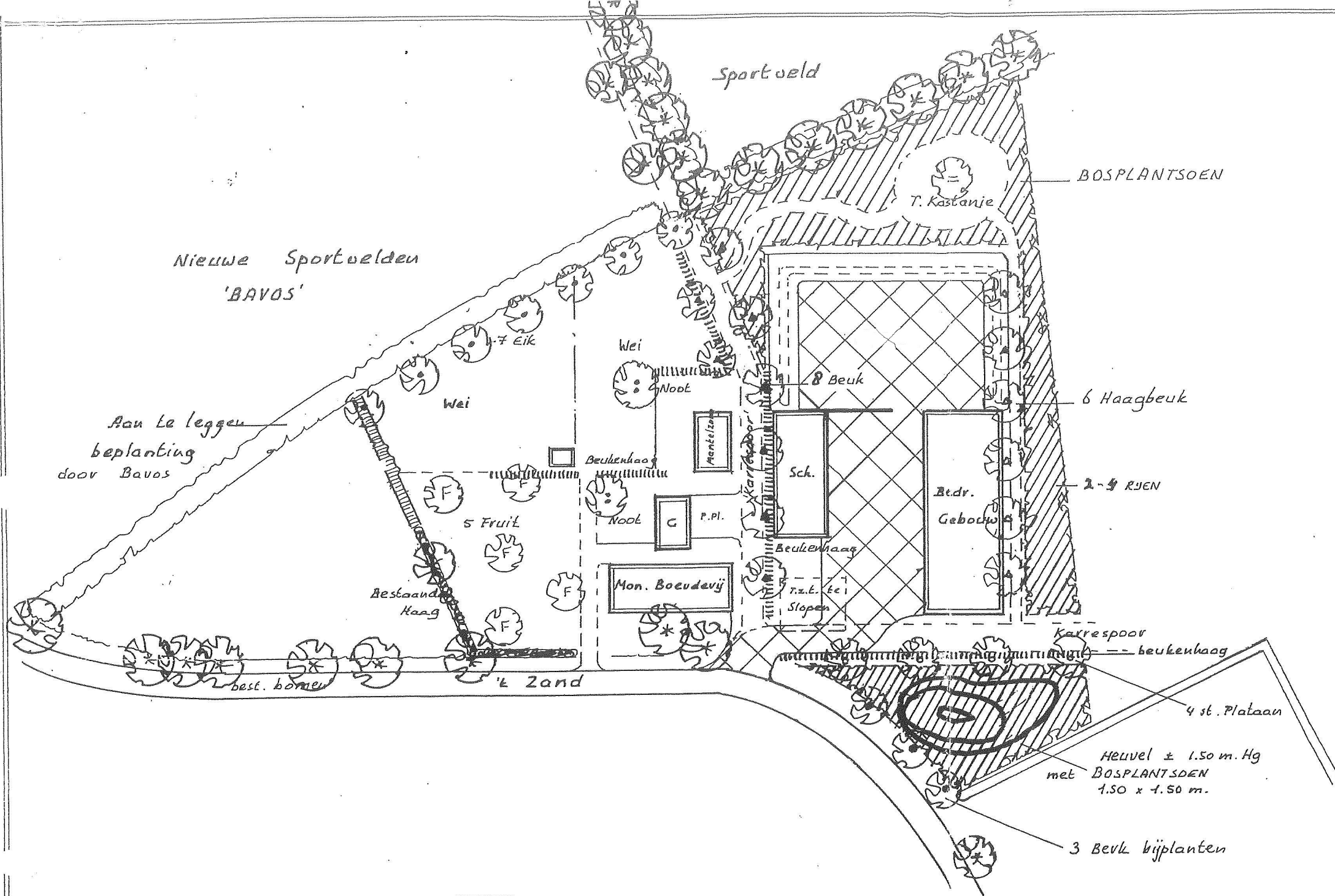
1= Vergoedingssystematiek Groen Blauw Stimuleringskader provincie en Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingplan

TOP : St F.
Helmond
Sch.: 1:25000



Kadastrale Gegevens
Gem: Gemert - B.
Sectie: U
No: 485 487



Gemeente Gemert/Bakel

Erfbeplantingsplan voor: B. v.d. Heuvel, Zand 1,
5761 RM Bakel.

Aanleg erfbeplanting rond woonboerderij en bedrijfsgebouwen.



Frans van Sleuwen beplantingen
Irenestraat 11
5427 CV Boekel
tel. 0492-321897
fax. 0492-324722

Schaal : 1:500
Datum : 24 november 2009
Gew:
contact Jos v.d. Bosch.

Brabants Landschap.

RAPPORT BEHORENDE BIJ BEPLANTINGSPLAN VAN: B. v.d. Heuvel, Zand 1, 5761 RM Bakel.

AANLEG:

GRONDBEWERKING:

Houtsingels, hagen. De te beplanten oppervlakte dient ± 30 cm diep los te worden gemaakt.
Bouwland : Cultivateren of frezen (eventueel ploegen).
Weiland/Ruigterrein: eerst frezen, dan ploegen + eventueel eggen.

Bomen. Machinaal of handmatig gaten graven van 60x60x60 cm. Zonodig gat aanvullen met goede teelaarde.

GRONDVERBETERING:

Houtsingels. De keuze van het plantsoen is zodanig dat grondverbetering in principe niet nodig is.

Fruittbomen. Beetje oude stalmest in plantgat.

Beukenhagen. Eventueel extra kalk en/of champignonmest door grond mengen. Ook is het zinvol wat beukengrond (van onder 'oude' beukenhaag of boom te betrekken) in haagsleuf te strooien.

OPKUILEN: Plantsoen na aflevering direct opkuilen.

Haag + bosplantsoen. In 1 speet diepe sleuf. Wortels moeten goed zijn afgedekt.

Bomen. Inkuilen in sleuf van ± 30 cm. diep.

UITZETTEN:

Plantafstand. Houtsingels 1.25 x 1.25 m. in driehoeksverband.
Houtsingels 1.50 x 1.50 m. in driehoeksverband
Kniphagen 4st. / m`.
Bomen – Zie ontwerp.

Wettelijke bepalingen: Bomen + boomvormers minimaal 2 meter uit perceelsgrens.
Hagen + struikvormers minimaal 0,5 meter uit perceelsgrens.
Langs dijken en hoofdwaterlozingen gelden speciale bepalingen (incl. bij Waterschap)

Menging. Zie plantsoenlijst.

```
+ + * * - - - + + # : : : - - * *  
+ x * o - - x + # # : : x - o * x  
o x x o o = = x x = = x x x o o =  
o * * - # # x : : = x * * + o - -  
- - * - - # * * : # # # * + + - -
```

+ * - # : zijn struikvormers (vnl. randplanten)(liefst 3-5 st..van dezelfde soort in groepjes planten)

x = o : zijn boomvormers en vulhout (langs perceelsgrens geen boomvormers in buitenrij)

HET PLANTEN:

Houtsingels: Pootlijn uitzetten

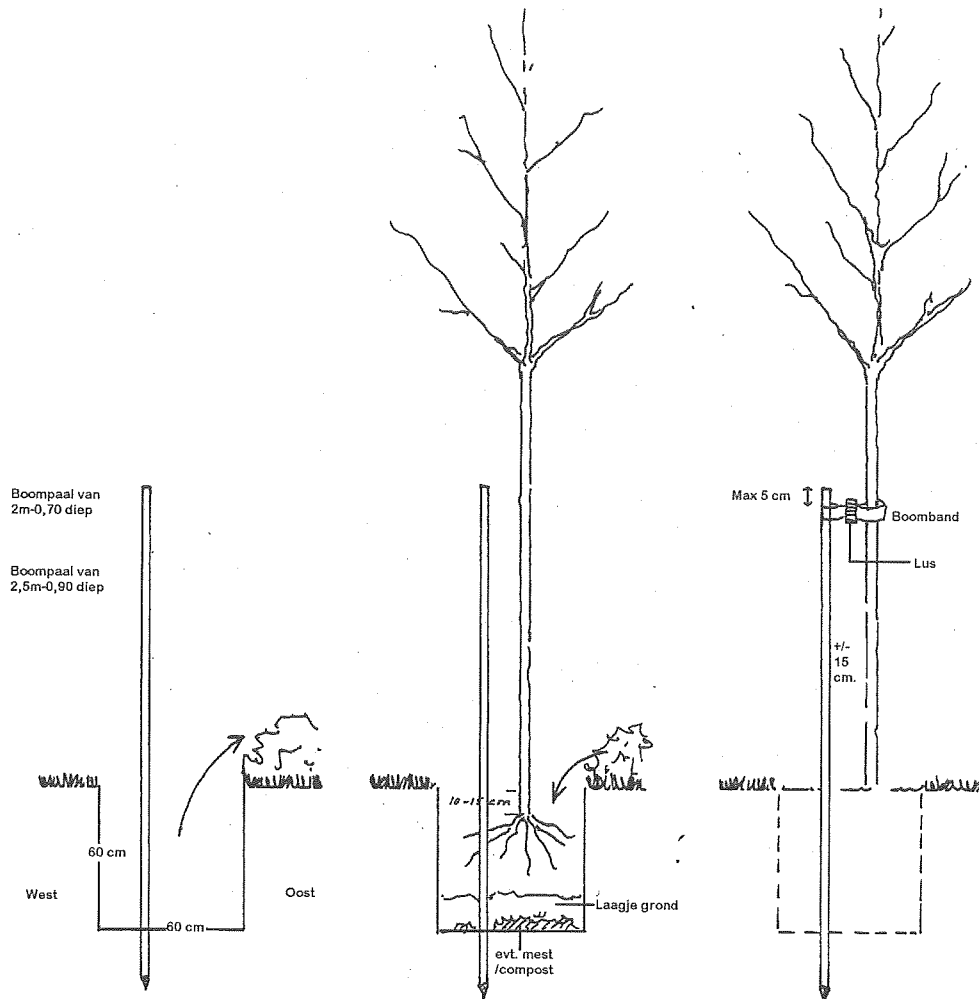
1^o persoon spit plantgat (± 2 speet diep)

2^o persoon neemt bussel gemengde planten (volgens lijst), plant in gat (dezelfde diepte als op kwekerij), grond aanvullen, aanstampen.

Men kan ook eerst de planten uitleggen en later planten (Met schraal weer geeft dit extra uitvalsrisico!).

Kniphagen: Voor de kniphagen kan eerst een ± 25 cm. diepe haagsleuf worden gegraven -evt.grondverbetering- planten erin, grond aanvullen- aanstampen.

Bomen: Het is raadzaam de boompalen eerst in het plantgat te plaatsen (Met grondboor en/of houten hamer). Aan de windzijde = zuidwest.



Dan boom planten, niet veel dieper dan op kwekerij, ± 15 cm. van boompaal. Grond toevoegen en schudden met boom zodat grond goed tussen wortels wordt verdeeld. Daarna aantrappen. Boomband aanbrengen 5-10cm. onder kroon v/d boompaal.

ONDERHOUD/BEHEER.

Onkruidbestrijding:

De houtsingels, haagvoet en boomkransen dienen het 1^e (zonedig 2^e) groeiseizoen zo goed mogelijk onkruidvrij te worden gehouden. Schoffelen, cultivateren en spitten verdienen de voorkeur boven chemische onkruidbestrijding. Tussen de rijen kan ook worden gefreesd (niet te diep i.v.m. wortelbeschadiging).

Bij evt. gebruik van chemische middelen letten op:

- juiste tijdstip (toestand gewas, grond)
- goede weersomstandigheden
- juiste concentratie
- keuze middel (giftigheid/bijwerkingen/"milieuvriendelijkheid").
- Een andere mogelijkheid is het zaaien van rode of witte klaver of phacelia als bodembedekker.

Na het 2^e groeiseizoen kan worden volstaan met pleksgewijs uitmaaaien van de beplanting.

(-open plekken en randen- met bosmaaier)

Ziektebestrijding:

Tegen ziekten en plagen is het uit het oogpunt van de beplanting zelden noodzakelijk om te spuiten.

Ter voorkoming of beperking van rupsen/insectenplagen is het zinvol om in de winter en voorjaar eventuele 'rupsennesten' op te sporen en te vernietigen.

Snoeien:

Om te voorkomen dat de beplanting te iel opgroeit zal na 4-6 jaar een groot deel van de beuk, eik, els, haagbeuk, hazelaar en vuilboom moeten worden afgezet. (= vlak boven de grond afzagen).

Mooie exemplaren van o.a. beuk, eik en haagbeuk kunnen als boom worden opgesnoeid. Dit kan na ± 5 jaar worden herhaald zodat uiteindelijk om de 6-10 m' één boom overblijft met een onderbegroeiing van struiken. De laanbomen (berk, eik, haagbeuk, kastanje, plataan) dienen regelmatig te worden opgekroond en eventuele zuigers verwijderd.

Te strakke boombanden moeten worden verwijderd of losser gezet.

I.v.m. risico voor zonnebrand (v.d. stam) is het beter de beukenbomen gedurende de eerste jaren niet te kaal op te snoeien.

Hoogstamfruitbomen : kers en pruim niet te veel snoeien – snoeitijd okt.- nov.

Appel en peer – zorgen dat kroon goed "open" blijft, waterlot wegsnoeien –snoeitijd nov.-febr.

Zieke en beschadigde takken verwijderen.

De kniphagen moeten 1-2 x per jaar worden geknipt.

	Brabants Landschap Postbus 80 5076 ZH Haaren Tel: 0411-622775 Fax: 0411-623691 E-mail: info@brabantslandschap.nl	volgnummer: datum ontvangst:

-AANVRAAGFORMULIER-

Algemene Subsidieverordening Provincie Noord-Brabant
Beleidsregel subsidie natuur en landschap

Ruimte voor kaartje ligging in de regio.	naam	: van den Heuvel
	voorletters	: B. J. (m/v)
	adres	: Zand 1
	postcode	: 5761 RM
	woonplaats	: Bakel
	telefoon	: 0492-345049
	e-mailadres	: info@noveelbouw.nl
	agrarisch bedrijf: ja / <input checked="" type="radio"/> nee	
	ligging object	
	gemeente	:
coörd. (X/Y)	:	

Kaartje (bij voorkeur 1: 25.000)

de ondergetekende verzoekt om een bijdrage voor het/de volgende onderdeel/delen: (kruis aan)

- aanleg landschappelijke beplanting
 aanleg/herstel poel


 aanleg erfbeplanting
 natuurontwikkeling

de ondergetekende verklaart:

- niet met de uitvoering te zullen starten tot een reactie op deze aanvraag is ontvangen;
- het gesubsidieerde element gedurende minimaal 10 jaar in stand te houden;
- in geval van poelaanleg geen vissen uit te zetten en er geen eenden en/of ganzen in te houden/te lokken.

BTW-verrekenbaar: nee andere subsidiënten: nee
 ja ja; bijdrage: €

bijlagen: ontwerpschets (schaal 1:500/1:1000), toelichting, plantsoenlijst (geen begroting)
 grondverzet: dwarsprofiel schaal 1:100/1:250, begroting/offerte

datum: 11-12-09. handtekening eigenaar: 
 handtekening aanvrager (indien geen eigenaar):

Frans van Sleuwen - beplantingen

Irenestraat 11

- 5427 CV Boekel

tel. 0492 321897

fax. 0492 324722

Bankrelatie:

Rabo Bank rek. nr. 1080 11267

ontwerp

aanleg

onderhoud

subsidieaanvraag

landsch. beplantingen

Plantsoenlijst voor:

B. v.d. Heuvel, Zand 1, 5761 RM Bakel

file:

Grondsoort:

Vochthoudende zandgrond

datum:

11-12-2009

aantal	soort	latijnse naam	lft.	maat	prijs/st		prijs totaal
36	Bomen						
3	Berk zachte	Betula pubescens		10-12	€ 26,00	€	78,00
8	Beuk gewone	Fagus sylvatica		10-12	€ 32,00	€	256,00
7	Eik zomer	Quercus robur		10-12	€ 30,00	€	210,00
6	Haagbeuk	Carpinus betulis		12-14	€ 40,00	€	240,00
1	Tamme kastanje	Castanea sativa		10-12	€ 28,00	€	28,00
2	Okkernoot	Juglans regia		10-12	€ 28,00	€	56,00
4	Plataan	Platanus acerifolius		10-12	€ 28,00	€	112,00
5	Fruitbomen	Hoogstam			€ 20,00	€	100,00
36	Boompalen	en banden	200 x 8		€ 6,00	€	216,00
110 m'	Kniphaag	4 st./m' = 440 st.					
440	Beuk	Fagus sylvatica	1+2	60-80	€ 0,75	€	330,00
850 m2	Bosplantsoen	400 m2 1.50 x 1.50 m. =	175 st	totaal			
		450 m2 1.25 x 1.25 m. =	300 st.	475 st.			
	Boomvormers						
50	Beuk	Fagus sylvatica	1+2	60-80	€ 0,75	€	37,50
00	Eik zomer	Quercus robur	1+2	60-80	€ 0,60	€	120,00
25	Els	Alnus glutinosa	1+1	60-80	€ 0,50	€	12,50
25	Haagbeuk	Carpinus betulis	1+2	60-80	€ 0,60	€	15,00
	Struikvormers						
25	Gelderse roos *	Viburnum opulus	1+1	60-80	€ 0,60	€	15,00
25	Hazelaar	Corylus avellana	1+2	60-80	€ 0,60	€	15,00
25	Hulst *	Ilex aquifolium	contain.	50-70	€ 4,00	€	100,00
25	Kornoelje rode *	Cornus sanguinea	1+1	60-80	€ 0,50	€	12,50
25	Krent *	Amelanchier lamarcki	1+1	60-80	€ 0,60	€	15,00
25	Liguster *	ligustrum vulgare	0+2	60-80	€ 0,50	€	12,50
25	Vuilboom	Rhamnus frangula	1+1	60-80	€ 0,50	€	12,50
	Totaal exclusief B.T.W.	/ vracht			€	€	1.993,50
	* in randen te gebruiken						
	inboet 1e seizoen halve	prijs					

Bijlage 4 Rapportage historisch vooronderzoek

Novelbouw V.O.F.
Zand 1
5761 RM Bakel

Oirschot, 3 oktober 2016

Betreft: Briefrapportage historisch vooronderzoek aan de het Zand 1 te Bakel (1600005)

Geachte heer, mevrouw,

In uw opdracht is door ons bureau een historisch vooronderzoek verricht ten behoeve van een locatie aan het Zand 1 te Bakel.

Het vooronderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN 5725, "Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader bodemonderzoek". De gegevens zijn als volgt verzameld:

- terreininspectie;
- archief Lankelma Geotechniek Zuid B.V.;
- aangeleverde gegevens door een ambtenaar van de gemeente Gemert-Bakel;
- historische kaarten;
- bodemloket.nl;
- het kadaster;

Aanleiding voor het historisch vooronderzoek is de geplande wijziging in de bestemming. Het doel van het onderzoek is het verzamelen van relevante gegevens om te bepalen of sprake is van een verdachte locatie en/of sprake is van een puntbron.

Onderhavige locatie is kadastraal bekend onder kadastrale gemeente Bakel en Milheeze, sectie U, nrs. 485, 487, en 502.

Het perceel heeft een totaal oppervlak van 12.612 m² en is gelegen ten noorden van de dorpskern Bakel. De coördinaten volgens het R.D. stelsel zijn $x = 179,70$ en $y = 391,40$ [km].

Uit topografische kaarten blijkt dat er op de onderzoekslocatie altijd sprake was van een agrarische bestemming. Begin 19^e eeuw is er sprake van bebouwing op of nabij de huidige onderzoekslocatie. Uit een luchtfoto van 2002 valt op te maken dat er nog sprake is van een perceel met agrarische bebouwing. Het overig deel was overwegend braakliggend. In 2008 is het perceel met kadastraal nummer 485 deels ingericht voor opslag van bouwmaterialen. Er vindt nog nagenoeg geen opslag plaats. Uit luchtfoto's van 2010, 2012, 2013 en 2014 blijkt dat er opslag van met name bouwmaterialen plaatsvindt. Tevens is er een pad aangelegd tussen het gedeelte waar de opslag plaatsvindt en de woonboerderij.

Tijdens de terreininspectie kwam naar voren dat er op het perceel met kadastraal nummer 487 sprake is van een woonboerderij. Rondom de woning is split/grind aangebracht. Het toegangspad is verhard met kinderkoppen. Het overige deel is ingericht als tuin. Op het perceel met kadastraal nummer 485 is sprake van diverse stallingen/loodsen. De verharding bestaat uit klinkers, beton en asfalt. Hier vindt opslag van bouwmaterialen plaats. Het perceel met kadastraal nummer 502 betreft een weiland. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden (zoals verdachte plekken, artefacten of bodembeschermende voorzieningen, asbest op of in de bodem, verzakkingen, ophogingen, verkleuringen of brandplekken) geconstateerd.

Volgens het Kadaster is de heer Bernardus Johannus van den Heuvel eigenaar van de percelen U 485 en 487. Het perceel U 502 is eigendom van Van Den Heuvel Zand Bv. Daar, zover bekend, nooit een calamiteit heeft plaatsgevonden ter plaatse van de onderzoekslocatie, worden nadere (financieel-) juridische aspecten niet relevant geacht met betrekking tot onderhavig onderzoek. De kadastrale situatie van het perceel is opgenomen in bijlage 3.

Regionale bodemopbouw en geohydrologie

De regionale geohydrologische bodemopbouw is uit gegevens van het regionaal geohydrologische informatiesysteem (regis) van TNO afgeleid. Deze opbouw is weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het de geologische bodemopbouw betreft die door TNO is geïnterpoleerd op basis van onderzoek in de omgeving. De werkelijke laagopbouw en -samenstelling kunnen hiervan afwijken.

Diepte (m - mv.)	Geohydrologische eenheid	Lithologie
0 – 10	Boxtel	zand met fijne korrelgrootte, met plaatselijk leem-, klei-, veen- of humusrijke lagen
11 - 45	Sterksel	grof zand en grind, en ze bevat ook soms ook keien

Het grondwater in het (on)diepe grondwater stroomt regionaal gezien in overwegend noordwestelijke richting.

Interview met de eigenaar

Hieruit komt naar voren dat men in 2005/2006 is begonnen met de opslag van bouwmaterialen. Tot deze tijd had de locatie een agrarisch bestemming. Tijdens het inrichten van de locatie U 485 is gebroken puin aangebracht op dat deel dat is ingericht. Een certificaat van het puin is niet voorhanden. In de witte loods evenwijdig aan het toegangspad heeft in het verleden kleinschalige opslag plaats gevonden van hydroliek olie en diesel. De opslag heeft plaatsgevonden in een lekbak op een betonvloer. Ongeveer 20 jaar geleden is de vloer in deze hal opgehoogd door middel van het aanbrengen van zand en klinkers boven op de betonvloer.

Voormalige bedrijvigheid

In het verleden heeft de locatie altijd een agrarische bestemming gehad. Vanaf 2005/2006 worden hier bouwmaterialen opgeslagen.

Eerder uitgevoerde bodemonderzoeken

Verkennd bodemonderzoek, Zand ong. te Bakel, Archimil, rapport 0329R292, 29 april 2009

Het betreft hier een perceel ten westen van de huidige onderzoekslocatie met een agrarische bestemming. Op de locatie en in de naaste omgeving hebben in het verleden lokaal ontgroningen plaatsgevonden. Nadere gegevens hieromtrent ontbreken. In de bovengrond wordt plaatselijk een lichte verhoging aan kwik aangetoond. In de ondergrond wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en/of zink.

Indicatief bodemonderzoek, Zand ong. te Bakel, 28 april 1999

Het betreft hier een perceel ten zuidwesten van de huidige onderzoekslocatie met een agrarische bestemming. In de grond wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met lood en zink.

Resumé

Voor zover bekend hebben er, behoudens de kleinschalige opslag van olie en het aanbrengen van een puinverharding op de locatie met kadastraal nummer U 485, op de locatie waar de geplande bestemmingswijziging is gepland, geen potentieel bodembedreigende activiteiten en/of calamiteiten plaatsgevonden.

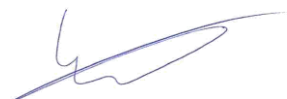
Gezien het jaartal dat onderhavige locatie is ontwikkeld, wordt aangenomen dat de aangebrachte puinverharding een gecertificeerd product betreft. Aanbevolen wordt om te achterhalen of hier nog gegevens van voorhanden zijn.

In de witte loods evenwijdig aan het toegangspad heeft in het verleden kleinschalige opslag plaats gevonden van hydroliek olie en diesel.

Het totaal aan voorhanden zijnde gegevens geeft formeel aanleiding voor het uitvoeren van aanvullende onderzoeksinspanningen ter plaatse van de voormalige olieopslag. Aangezien de opslag heeft plaatsgevonden in een lekbak op een betonvloer is het de vraag of dit zinvol is. Opgemerkt dient te worden dat een dergelijke besluit bij het bevoegd gezag ligt.

Met vriendelijke groet,

Lankelma Geotechniek Zuid B.V.



Ing. W.J.H. van den Heuvel

Postbus 38

5688 ZG Oirschot

Tel: 0499 - 578520

Fax: 0499 - 578573

E-mail: info@lankelma-zuid.nl

Internet: www.lankelma-zuid.nl

Bijlagen

Bijlage 1 Situering locatie

Bijlage 2 Situatietekening

Bijlage 3 Kadastrale gegevens


Bijlage 4 Foto's

Bijlage 1: Situering locatie



Deze kaart is noordgericht.

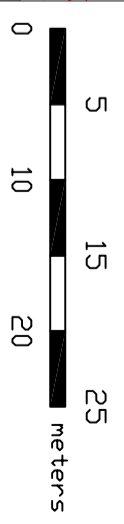
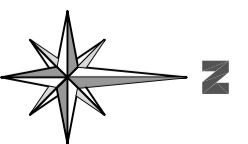
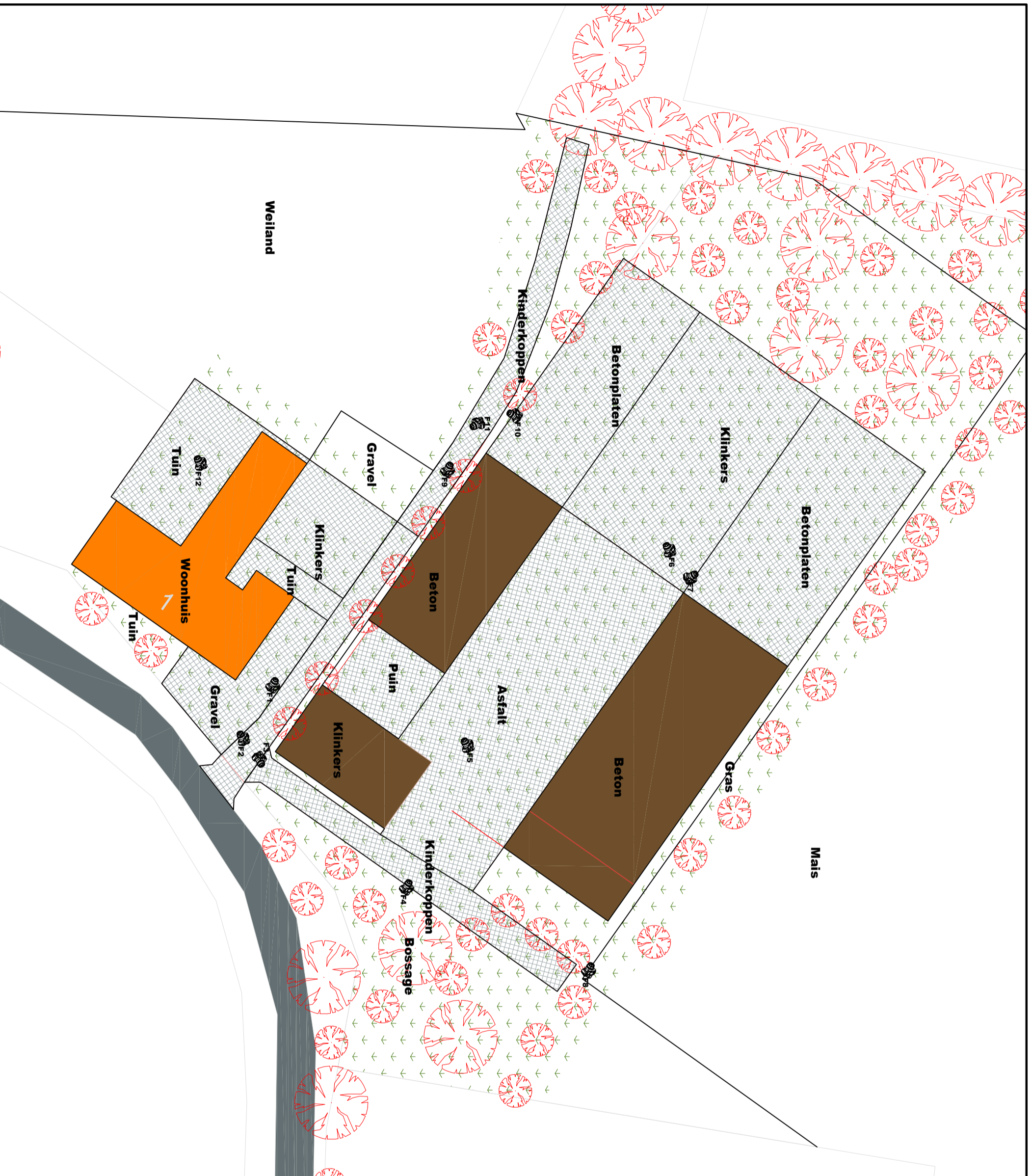
Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object BAKEL EN MILHEEZE U 485
Zand , BAKEL
CC-BY Kadaster.



<p>BEBOUWING</p> <p>a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas</p> <p>WEGEN</p> <p>autosnelweg hoofdweg met gescheiden rijbanen hoofdweg regionale weg met gescheiden rijbanen regionale weg lokale weg met gescheiden rijbanen lokale weg weg met losse of slechte verharding onverharde weg straat/overige weg voetgangersgebied fietspad pad, voetpad weg in aanleg</p> <p>viaduct aquaduct tunnel vaste brug beweegbare brug brug op pijlers</p>	<p>SPOORWEGEN</p> <p>spoorweg: enkelspoor spoorweg: meersporig</p> <p>a station b spoorweg in tunnel tramweg</p> <p>a sneltram b sneltramhalte a metro bovengronds b metrostation</p> <p>HYDROGRAFIE</p> <p>waterloop: smaller dan 3 m waterloop: 3-6 m breed waterloop: breder dan 6 m</p> <p>a schutsluis b stuwen c koedam a duiker b grondduiker c afsluitbare duiker</p> <p>BODEMGEBRUIK</p> <p>a grasland met sloten b akkerland met greppels c boomgaard d fruitkwekerij e boomkwekerij f grasland met populierenopstand g loofbos h naaldbos i gemengd bos j griend k heide l zand m drasland, moeras n rietland o dodenakker, begraafplaats p overig bodemgebruik</p>	<p>OVERIGE SYMBOLEN</p> <p>a religieus gebouw b toren, hoge koepel c religieus gebouw met toren d markant object e watertoren f vuurtoren a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wegwijzer a kapel b kruis c vlampijp d telescoop a windmolen b waterradmolen c windmotor d windturbine a oliepompijninstallatie b seinmast c zendmast a hunebed b monument c gemaal a kampeerterrain b sportcomplex c ziekenhuis a paal b grenspunt c boom schietbaan afrastering hoogspanningsleiding met mast muur geluidswering</p>
--	---	--

Bijlage 2: Situatietekening



Situatietekening
Historisch onderzoek

projectnummer:
1600005

Bijlage:
2

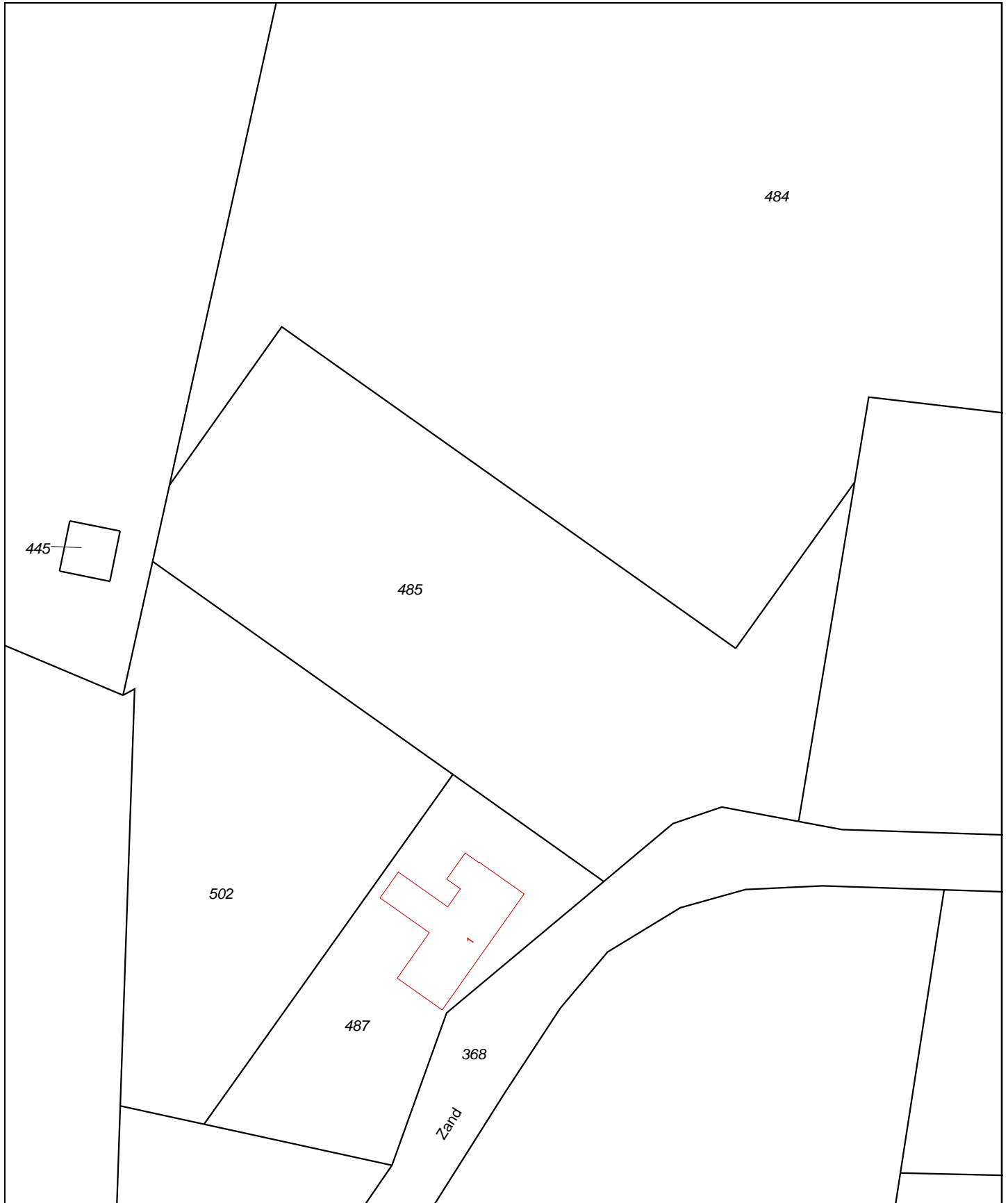
Project
Zand 1 te Bakel

get.	OSC
d.d.	3 oktober 201
proj.leid.	WHE
formaat	a3
schaal	1:500

LANKELMA
 INGENIEURSBUREAU
 VOOR GEO MILIEU EN FUNDAMENTSTECHNIEK

Lankeima Geotechniek Zuid E
 Postbus 38
 5688 ZG Oirschot
 T e l . 0499-578520
 F a x . 0499-578573
 info@lankeima-zuid.nl
 www.lankeima-zuid.nl

Bijlage 3: Kadastrale gegevens



0 m 10 m 50 m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie <p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 30 september 2016 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente BAKEL EN MILHEEZE Sectie U Perceel 485</p>	
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		

1 Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheek en beslagen

Betreft: BAKEL EN MILHEEZE U 485 30-9-2016 15:59:17
Zand BAKEL
Uw referentie: 1600005
Toestandsdatum: 29-9-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [BAKEL EN MILHEEZE U 485](#)
Grootte: 65 a 30 ca
Coördinaten: 179700-391378
Omschrijving kadastraal object: BEDRIJVGHEID (AGRARISCH) ERF - TUIN
Locatie: Zand BAKEL
Herinrichtingsrente: € 20,10 Eindjaar: 2019
Ontstaan op: 2-7-2008
Ontstaan uit: [BAKEL EN MILHEEZE U 450 gedeeltelijk](#)
[BAKEL EN MILHEEZE U 449 gedeeltelijk](#)

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Gemert-Bakel kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Gemert-Bakel.

Gerechtigde

EIGENDOM

De heer [Bernardus Johannes van den Heuvel](#)
Zand 1
5761 RM BAKEL
Geboren op: 23-10-1982
Geboren te: BAKEL EN MILHEEZE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: [HYP4 52503/29](#) d.d. 19-6-2007
Eerst genoemde object in BAKEL EN MILHEEZE U 450 gedeeltelijk
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD
Ontleend aan: [HYP4 52503/29](#) d.d. 19-6-2007

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

1 Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: BAKEL EN MILHEEZE U 487 30-9-2016 15:52:40
Zand 1 5761 RM BAKEL
Uw referentie: 1600005
Toestandsdatum: 29-9-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [BAKEL EN MILHEEZE U 487](#)
Grootte: 22 a 57 ca
Coördinaten: 179690-391295
Omschrijving kadastraal object: WONEN ERF - TUIN
Locatie: Zand 1
5761 RM BAKEL
Koopsom: € 370.000 Jaar: 2011
(Met meer onroerend goed verkregen)
Herinrichtingsrente: € 6,95 Eindjaar: 2019
Ontstaan op: 2-7-2008
Ontstaan uit: [BAKEL EN MILHEEZE U 449 gedeeltelijk](#)

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75208 d.d. 15-7-2011

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Gemert-Bakel kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Gemert-Bakel.

Gerechtigde

1/2 GEBRUIK EN BEWONING

De heer [Johannes Franciscus van den Heuvel](#)
Zand 1
5761 RM BAKEL
Geboren op: 23-05-1935
Geboren te: BAKEL EN MILHEEZE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Recht ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011
Eerst genoemde object in BAKEL EN MILHEEZE U 487
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
Mevrouw [Margaretha Martina Johanna Theresia Camps](#)

Zand 1
5761 RM BAKEL
Geboren op: 03-10-1944
Geboren te: VENRAY
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
VOOR ZAKEN DIE ONDERWERP ZIJN VAN DIT RECHT
Ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011

Gerechtigde

1/2 **GEBRUIK EN BEWONING**

Mevrouw [Margaretha Martina Johanna Theresia Camps](#)

Zand 1
5761 RM BAKEL
Geboren op: 03-10-1944
Geboren te: VENRAY
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011
Eerst genoemde object in BAKEL EN MILHEEZE U 487
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD
Betrokken persoon:
De heer [Johannes Franciscus van den Heuvel](#)
Zand 1
5761 RM BAKEL
Geboren op: 23-05-1935
Geboren te: BAKEL EN MILHEEZE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)
Ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011

RAADPLEEG BRONDOCUMENT
VOOR ZAKEN DIE ONDERWERP ZIJN VAN DIT RECHT
Ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011

Gerechtigde

EIGENDOM BELAST MET GEBRUIK EN BEWONING

De heer [Bernardus Johannes van den Heuvel](#)

Zand 1
5761 RM BAKEL
Geboren op: 23-10-1982
Geboren te: BAKEL EN MILHEEZE
(Persoonsgegevens zijn ontleend aan Basisregistratie Personen)

Recht ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011
Eerst genoemde object in BAKEL EN MILHEEZE U 487
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONGEHUWD

Ontleend aan: [HYP4 59875/124](#) d.d. 29-4-2011

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

1 Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: BAKEL EN MILHEEZE U 502 30-9-2016 16:01:22
Zand BAKEL
Uw referentie: 1600005
Toestandsdatum: 29-9-2016

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: [BAKEL EN MILHEEZE U 502](#)
Grootte: 38 a 25 ca
Coördinaten: 179664-391320
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (GRASLAND)
Locatie: Zand BAKEL
Herinrichtingsrente: € 11,78 Eindjaar: 2019
Ontstaan op: 1-6-2010
Ontstaan uit: [BAKEL EN MILHEEZE U 486 gedeeltelijk](#)

Publiekrechtelijke beperkingen

Het kadastraal object is onbekend in de Landelijke Voorziening WKPB zodat er geen informatie over gemeentelijke beperkingen van de gemeente Gemert-Bakel kan worden geleverd. Neem contact op met de gemeente Gemert-Bakel.

Gerechtigde

EIGENDOM

[Van Den Heuvel Zand Bv](#)

Zand 1
5761 RM BAKEL
Zetel: BAKEL
KvK-nummer: [17075074](#) (Bron: Handelsregister)
Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het KvK-nummer.

Recht ontleend aan: [HYP4 9777/12 reeks EINDHOVEN](#) d.d. 6-4-1992
Eerst genoemde object in BAKEL EN MILHEEZE U 208
brondocument:

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 4: Foto's

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

